

# Modification ponctuelle du Plan d'aménagement particulier

«Domaine du Kiem – phase 2»

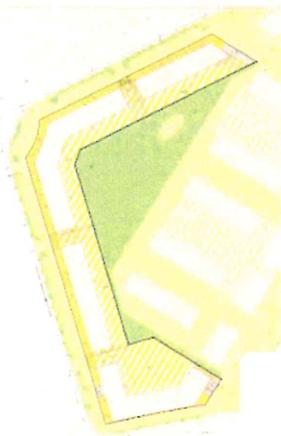
PAP réf. N°15996/26C approuvé le 16.11.2010

Ville de Luxembourg  
Kirchberg

Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU

## PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

La présente modification ponctuelle est constituée par une partie graphique et une partie écrite qui sont indissociables. En cas de divergences entre la partie graphique et la partie écrite, la partie graphique prime sur la partie écrite.



juillet 2021

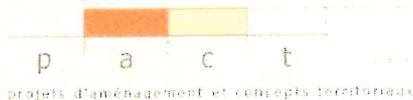


appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 15 novembre 2021  
référence n° 82A/2000/2

pour le compte de  
Fonds Kirchberg

**Demandeur :**

Fonds d'urbanisation et d'aménagement du  
Plateau de Kirchberg  
4, rue Erasme  
L-1468 Luxembourg

**FONDS KIRCHBERG****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 21. juillet 2021**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».*

Pour toutes dispositions non réglementées dans la présente partie écrite ainsi que dans la partie graphique relative, 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.

## Table des matières

<b>0. Généralités.....</b>	<b>4</b>
<b>1. MODIFICATION NE CONCERNANT QUE LA PARTIE ECRITE .....</b>	<b>4</b>
1.1. Les emplacements de stationnement .....	4
<b>2. MODIFICATIONS CONCERNANT LES PARTIES ECRITE ET GRAPHIQUE .....</b>	<b>4</b>
2.1. Règles d'urbanisme .....	4
2.1.1. Mode d'utilisation du sol.....	4
2.1.2. Degré d'utilisation du sol.....	5
2.1.3. Gabarit des constructions.....	5
2.1.3.1. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol .....	5
2.1.3.2. Hauteurs des constructions .....	5
2.1.3.3. Forme des toitures .....	5
2.1.3.4. Éléments techniques.....	6
2.1.4. Servitudes.....	6
<b>3. Partie graphique .....</b>	<b>6</b>

## 0. Généralités

Le présent document constitue la partie écrite de la modification ponctuelle du PAP « Domaine du Kiem – phase 2 » tel qu'approuvé le 16 novembre 2010 par le Ministre de l'Intérieur sous la référence 15996/26C.

Dans le présent document, toute référence au terme « MOPO » vise la modification ponctuelle susmentionnée.

Tout d'abord, il faut distinguer entre deux cas de modification apportée dans le cadre de la présente MOPO.

- Modification ne concernant que la partie écrite, la partie graphique demeure inchangée. Cette modification porte sur les lots privés K1 à K10 (les immeubles portant les références F1 à F15 et P1).
- Modifications concernant les parties écrite et graphique. Ces modifications ne portent que sur les lots privés K3 à K6 (les immeubles portant les références F7 à F10).

Tous les autres lots privés, de même que le domaine public restent inchangés.

## 1. MODIFICATION NE CONCERNANT QUE LA PARTIE ECRITE

Modification portant sur les lots privés K1 à K10

### 1.1. Les emplacements de stationnement

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'approbation de la présente MOPO.

Il y a lieu de préciser que les emplacements de stationnement peuvent être prévus, soit sur chaque parcelle privative, soit au niveau d'un garage mutualisé et aménagé sur un lot voisin concerné par la présente MOPO (lots K1 à K10).

## 2. MODIFICATIONS CONCERNANT LES PARTIES ECRITE ET GRAPHIQUE

Modifications ne portant que sur les lots privés K3 à K6.

### 2.1. Règles d'urbanisme

#### 2.1.1. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol des lots K3 à K6 répond à la définition plus restreinte d'une zone HAB-2 de la partie écrite du PAG en vigueur :

Les lots K3 à K6 sont destinés aux maisons d'habitation plurifamiliales, ainsi qu'aux établissements d'hébergement.

Y sont également admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, 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.

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 d'habitation ou dont l'intégration dans l'îlot ou dans la rue n'est pas garantie.

Pour l'ensemble de la présente MOPO, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Dans le cadre de la présente MOPO, le pourcentage de la surface construite brute à dédier à des fins de logement peut ponctuellement être inférieur au 80%, ceci notamment au niveau de l'immeuble F9. Il s'agit d'une valeur moyenne et les valeurs des divers lots peuvent diverger par rapport à ce pourcentage, pour autant que le ratio sur l'ensemble soit garanti.

- Sur les lots K3, K4 et K6 (les immeubles F7, F8 et F10), les activités non résidentielles se concentrent au rez-de-chaussée / sous-sol et au rez-de-jardin / premier niveau plein.
- Sur le lot K5 (l'immeuble F9), les activités non résidentielles peuvent être prévues à tous les niveaux de l'immeuble.

### **2.1.2. Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol fixé par le PAG en vigueur est respecté par la présente modification ponctuelle par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces constructibles brutes, des surfaces du scellement du sol et des nombres de logements sur la partie graphique du présent PAP.

### **2.1.3. Gabarit des constructions**

#### **2.1.3.1. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

Le nombre maximal de niveaux est indiqué par lot en partie graphique dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot.

Le dernier niveau est défini comme étage en retrait. Il est situé au-dessus du dernier niveau plein. Il présente une surface construite brute inférieure à 80% de la surface construite brute du niveau plein situé en-dessous.

#### **2.1.3.2. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions à l'acrotère est fixée par lot en partie graphique. Ces hauteurs sont mesurées à partir des points de référence suivants :

- Pour le lot K3, le point de référence A: 361,90m
- Pour le lot K4, le point de référence B: 361,05m
- Pour le lot K5, le point de référence C: 360,85m
- Pour le lot K6, le point de référence D: 361,65m

#### **2.1.3.3. Forme des toitures**

Les constructions ont une toiture plate.

Dans tous les cas, le dernier niveau (l'étage en retrait) peut être exécuté comme construction de type « greenhouse », serre ou similaire.

L'étage en retrait peut être construit jusqu'à l'aplomb d'une ou plusieurs façades (pour autant qu'il ne dépasse pas le ratio des 80% de la surface construite brute du niveau plein situé en-dessous). Sur cet étage en retrait, les toitures-terrasses sont admises. Ces toitures-terrasses sont dotées d'un garde-corps dont la hauteur maximale ne peut dépasser 1,20 mètres. Elles peuvent être aménagées en jardin (« urban gardening »). Elles sont accessibles par des escaliers ou des ascenseurs.

Pour toutes les constructions, les superstructures - de même que les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques - sont autorisées en toiture. En dehors des panneaux photovoltaïques, hybrides et/ou solaires thermiques, les superstructures sont à limiter à 5% de la surface construite brute du dernier niveau plein. Les panneaux peuvent prendre toute la surface de la toiture.

La hauteur des superstructures ne peut dépasser une hauteur totale de 2,75m.

#### 2.1.3.4. Éléments techniques

Les paraboles et installations techniques similaires sont proscrites en façades, sur les balcons, les terrasses et les loggias.

#### 2.1.4. Servitudes

Servitude de passage 1 (voitures)

Une servitude de passage (telle qu'indiquée sur la partie graphique) sur les lots K3 et K6 garantira l'accès vers le parking sous-sol commun. Une profondeur minimale de 12,00 mètres pour la mise en attente de deux voitures doit être garantie.

La servitude est prolongée à l'intérieur de la surface constructible pour constructions souterraines pour garantir le passage successif entre les lots. Cette servitude n'est pas indiquée sur la partie graphique.

Servitude de passage 2 (piétons)

Une servitude de passage (telle qu'indiquée sur la partie graphique) garantira l'accès et la connectivité pour piétons entre les bâtiments. A l'intérieur de cette servitude, un passage pour piétons continu doit être garanti sur une largeur minimale de 3,00 mètres.

### 3. Partie graphique