

# 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

## PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

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



Référence: 15996/26C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 11.10.2019  
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

février 2024

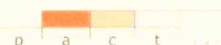
adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

pour le compte de  
Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.

# SNHBM



appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 25 mars 2024  
référence n° 82A/2000/2



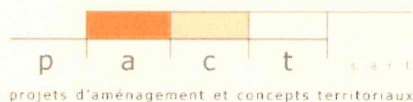
**Demandeur :**

Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.

2B, rue Kalchesbruck  
L-1852 Luxembourg  
TÉL : 44 82 92-1  
FAX : 45 52 83

**SNHBM**

**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 05.02.2024**

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.</b>	<b>Généralités .....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>MODIFICATION NE CONCERNANT QUE LA PARTIE ECRITE .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1.</b>	<b>Les emplacements de stationnement.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>MODIFICATIONS CONCERNANT LES PARTIES ECRITE ET GRAPHIQUE.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.</b>	<b>Règles d'urbanisme .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.1.</b>	<b>Mode d'utilisation du sol.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.2.</b>	<b>Gabarit des constructions.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.2.1.</b>	<b>Les hauteurs des constructions .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.2.3.</b>	<b>Dépendances hors sol / sous-sol .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.2.4.</b>	<b>La forme des toitures.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.2.5.</b>	<b>Éléments techniques.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.3.</b>	<b>Servitudes.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.4.</b>	<b>Espaces verts privés pouvant être scellés .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Partie graphique de la Modification ponctuelle du PAP.....</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 S1 à S9 (les immeubles portant les références A1 à A11).
- Modifications concernant les parties écrite et graphique. Ces modifications ne portent que sur les lots privés S1 à S6 (les immeubles portant les références A1 à A6).

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 S1 à S9.

### 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.

Sans préjudice des dispositions de l'article 33 du PAG précité, les emplacements de stationnement peuvent être prévus, soit sur chaque lot privative, soit au niveau d'un garage mutualisé et aménagé sur un lot voisin concerné par la présente MOPO (lots S1 à S9).

## 2. MODIFICATIONS CONCERNANT LES PARTIES ECRITE ET GRAPHIQUE

Modifications ne portant que sur les lots privés S1 à S6 (les immeubles portant les références A1 – A6). Ceci correspond dans la partie graphique modifiée aux lots A1 et A2 (les immeubles portant les références A1.1 – A2.6, respectivement A1.d et A2.d).

### 2.1. Règles d'urbanisme

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

Le mode d'utilisation du sol des lots A1 et A2 répond à la définition plus restreinte d'une zone d'habitation 2 (HAB-2) de la partie écrite du PAG en vigueur :

Les lots A1 – A2 (en dehors des dépendances A1.d et A2.d) sont destinés aux maisons d'habitation plurifamiliales.

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 des lots visés par la présente MOPO, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Les dépendances A1.d et A2.d sont destinés aux parkings souterrains respectivement partiellement hors sol.

## **2.1.2. Gabarit des constructions**

### **2.1.2.1. Les hauteurs des constructions**

Des points de référence sont indiqués en partie graphique. Le niveau de référence est utilisé pour la définition de la hauteur à l'acrotère de chaque construction.

### **2.1.2.2. Verticalité des façades**

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.

### **2.1.2.3. Dépendances hors sol / sous-sol**

Les toitures des dépendances dessinées sur la partie graphique sont à recouvrir sur au moins 60% de leur surface par une couverture végétale d'une épaisseur minimale de substrat de 50 cm.

Des dépendances hors sol (non dessinés sur la partie graphique) destinées au stationnement de vélos (y compris les installations de fixation nécessaires) sont admissibles dans l'espace vert privé pouvant être scellé respectivement au-dessus des lots A1d et A2d. Ces dépendances peuvent être fermées. Une dépendance par bâtiment est admissible. Elles peuvent être réalisées individuellement par bâtiment ou de façon regroupée. Une surface maximale de 10m<sup>2</sup> par abris et une surface maximale de 30m<sup>2</sup> par regroupement d'abris est à respecter.

### **2.1.2.4. La forme des toitures**

Les constructions sont à réaliser avec une toiture plate.

Le dernier étage plein peut être réalisé en retrait.

Le dernier étage plein peut être construit jusqu'à l'aplomb d'une ou plusieurs façades. Sur cet étage, les toitures-terrasses sont admises. Ces toitures-terrasses sont dotées d'un garde-corps dont la hauteur maximale ne peut dépasser 1,20m. Elles peuvent être aménagées en jardin (« urban gardening »). Elles sont accessibles par des escaliers ou des ascenseurs. Les cabanons d'ascenseurs ne peuvent pas dépasser l'acrotère de la construction.

Les panneaux photovoltaïques, hybrides et/ou solaires thermiques peuvent être installés sur toute la surface de la toiture. À l'exception des souches de cheminée des bases d'aération verticales et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur du dernier niveau plein ; les panneaux solaires doivent être installés dans un gabarit formé par 25 degré sur la toiture plate du dernier niveau.

### **2.1.2.5. Éléments techniques**

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

## **2.1.3. Servitudes**

Servitude de passage et d'usage

La servitude de passage et d'usage sur le Lot A2, tels que repris en partie graphique, vise à garantir l'accès et la connectivité pour piétons. Elle peut également concerner des espaces verts et des placettes. L'accès à la servitude est réservé aux services d'entretien, d'incendie et de secours.

Les détails de mise en œuvre des servitudes sont spécifiés dans les conventions contractuelles entre la ville et les propriétaires des terrains auxquels elles s'appliquent.

#### **2.1.4. Espaces verts privés pouvant être scellés**

Les espaces verts privés pouvant être scellés libres seront à aménager de façon perméable vert d'au moins 50%.

### **3. Partie graphique de la Modification ponctuelle du PAP**