

---

**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**  
**« NOUVEAU QUARTIER » (PAP NQ)**  
**VILLE DE LUXEMBOURG**



**MODIFICATION DU PAP APPROUVÉ**

**Lieu-dit « Lycée Michel Lucius Kuebebiert » au Kirchberg**  
**(Modification #01)**

**Partie réglementaire**

*Mai 2024*

**Maîtres de l'ouvrage:**

Fonds Kirchberg  
4, rue Erasme  
L-1468 Luxembourg



**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)

## Sommaire de la partie écrite (version coordonnée)

Art. 1 Délimitation et contenance des lots, parcelles ou ilots	1
Art. 2 Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet	1
Art. 3 Mode d'utilisation du sol	2
Art. 4 Degré d'utilisation du sol	3
Art. 5 Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	4



## 1 Modification de la partie écrite (version coordonnée)

La présente partie écrite remplace la partie écrite existante du PAP approuvé « Lycée Michel Lucius Kuebebiert », approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 24.03.2022, réf. 19229/26C.

### Art. 1 Délimitation et contenance des lots, parcelles ou ilots

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

### Art. 2 Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 4,8524 hectares.

Les fonds publics nécessaires à la viabilisation du projet, comprenant les espaces publics s'élèvent à environ ~160,78 ares, ce qui correspond à environ 33,1% de la surface totale du projet.

Répartition des espaces publics		
Espace à étude pour voie de circulation	9.936 m <sup>2</sup>	20,48 %
Espace à étude pour espace vert ouest-est	5.731 m <sup>2</sup>	11,81 %
Bande de réserve pour le Blvd Frieden	411 m <sup>2</sup>	0,85 %

Répartition des espaces privés du Fonds à destination publique		
Espace à étude pour espace vert nord-sud	2.252 m <sup>2</sup>	4,64 %

Les espaces privés du Fonds à destination publique ne sont pas considérés pour la surface nette du PAP respectivement le calcul des coefficients COS et CSS

Dans les espaces publics ou accessibles au public, des aménagements, équipements et constructions en relation avec la destination de la zone sont admissibles.

Leur aménagement ainsi que le mobilier urbain doivent s'intégrer dans le concept d'aménagement des espaces publics et des zones piétonnes de la Ville de Luxembourg et seront mis au point, planifiés et exécutés en collaboration avec les services compétents de la Ville de Luxembourg, tout en considérant les ambitions élevés d'un urbanisme innovant pour l'ensemble du quartier Kuebebiert.

Tous les détails pour l'aménagement de l'espace public ou accessibles au public 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).

### **Couloir pour transport public**

Le couloir pour transport public tel qu'indiqué sur la partie graphique, est superposé aux

espaces publics ou accessibles au public de base et donne une priorité à l'aménagement du transport public dans ces zones. L'emprise exacte sera définie 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).

### ***Espace à étude pour voie de circulation publique ou accessible au public***

L'espace public ou accessible au public défini comme *espace à étude pour voie de circulation* tel qu'indiqué sur la partie graphique, est à aménager en tant que:

- » voie de circulation motorisée,
- » voie de circulation destinée aux transports en commun,
- » zone de rencontre,
- » zone résidentielle,
- » espace pouvant être dédié au stationnement pour livraison ou personnes avec mobilité réduite,
- » espace pour la collecte des déchets
- » chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- » espace vert.

L'aménagement d'un arrêt pour transport en commun ainsi que les constructions légères pour des installations techniques (électricité, postes, etc.) sont aussi admissibles.

Sont aussi admissibles toutes les infrastructures techniques en sous-sol nécessaires à la viabilisation du PAP respectivement du quartier, ainsi que les éventuelles infrastructures techniques hors-sol pour l'aménagement du tracé tram.

Dans la zone adjacente au nord du périmètre du présent PAP sont prévues des travaux connexes pour l'aménagement de la voirie.

### ***Espace à étude pour espace vert public***

L'espace défini comme *espace à étude pour espace vert public* tel qu'indiqué sur la partie graphique, est à aménager en tant qu'espace vert qui peut comprendre:

- » des chemins piétons / pistes cyclables / zones piétonnes avec escaliers, rampes ou aménagements semblables (p.ex. terrasses,...)
- » des infrastructures et aménagements en surface pour la rétention des eaux pluviales
- » des infrastructures techniques en sous-sol
- » des accès vers les constructions pour livraison, services incendies et services publics ou techniques d'entretien
- » des aires de jeux et terrains de sports
- » des plantations
- » des constructions légères en relation avec la destination de la zone

## **Art. 3 Mode d'utilisation du sol**

Le mode d'utilisation est défini par l'article qui prescrit les règles pour la *zone de bâtiments et d'équipements publics* du PAG en vigueur à l'approbation du présent projet d'aménagement particulier.

### ***Logements à coût modéré***

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement

communal et le développement urbain, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont 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, sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les surfaces des logements à coûts modérées doivent notamment 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.

## **Art. 4 Degré d'utilisation du sol**

---

### **4.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des ilots**

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des ilots dans le cadre du présent PAP sont représentés sur la partie graphique du PAP.

Sont admissibles à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* :

- » Toutes les affectations, constructions et aménagements admissibles suivant le mode d'utilisation défini dans l'article 3
- » des accès vers les constructions pour livraison, services incendies et services publics ou techniques d'entretien
- » des espaces pouvant être dédié au stationnement
- » des chemins piétons / pistes cyclables / zones piétonnes avec escaliers, rampes ou aménagements semblables
- » des espaces extérieurs pouvant être scellés
- » des murets ou murs de soutènement
- » toutes les infrastructures techniques hors-sol et sous-sol
- » des aires de jeux et terrains de sports
- » des espaces verts privés
- » des plantations

Les saillies, avant-corps ou éléments techniques en façades doivent se trouver à l'intérieur des limites de surfaces constructibles et ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

### **Déchets**

Les différents récipients accueillant les déchets doivent être entreposés à l'intérieur des constructions dans des locaux adaptés à cette destination et dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients correspondant au système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire. Les immeubles doivent être conçus et gérés de manière à ce que les récipients n'encombrent pas les espaces extérieurs le jour de la collecte. Des locaux-poubelles suffisamment dimensionnés et localisés à l'intérieur de chaque immeuble devront être aménagés conformément aux dispositions du règlement communal en vigueur à l'approbation du présent projet d'aménagement particulier portant sur la gestion des déchets et aux prescriptions techniques y relatives de la Ville de Luxembourg. Un accès séparé vers les locaux poubelles par immeuble doit être garanti.



## 4.2 Les hauteurs des constructions

Définition du Niveau Général 95 ( $Z_{(NG\ 95)}$ ) du réseau altimétrique au Grand-Duché

Le réseau altimétrique du Grand-Duché a pour objet de déterminer le relief du sol, c'est-à-dire les altitudes des points caractéristiques au-dessus d'une surface de référence, choisie généralement au niveau moyen des mers. Au Grand-Duché le Niveau Général est défini comme NG95 ( $Z_{(NG\ 95)}$ ) et a comme origine le zéro de l'échelle marémétrique du port d'Amsterdam. (Définition tirée de la documentation « La Géodésie Terrestre pratiquée au Grand-Duché de Luxembourg à partir de 1929 » rédigée par MM. Roger Terrens et Bernard Reisch)

La hauteur maximale des constructions par ilot est définie et limitée par le niveau général 95 ( $Z_{(NG\ 95)}$ ) indiqué dans la partie graphique du PAP pour chaque ilot.

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 panneaux solaires doivent être installés dans un gabarit formé par 25 degrés sur l'étage en retrait muni d'un toit plat.

## 4.3 Les emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont définis par les prescriptions correspondantes dans le PAG en vigueur à l'approbation du présent projet d'aménagement particulier.

# Art. 5 Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

## 5.1 L'aménagement des espaces extérieurs privés

Sont admissibles à l'intérieur des *espaces verts privés* (espace à étude pour espace vert privé)

- » des chemins piétons / pistes cyclables / zones piétonnes avec escaliers, rampes ou aménagements semblables (p.ex. terrasses,...)
- » des accès vers les constructions pour livraison, services incendies et services publics ou techniques d'entretien
- » des espaces extérieurs pouvant être scellés
- » des murets ou murs de soutènement
- » toutes les infrastructures techniques hors-sol et sous-sol
- » des aires de jeux et terrains de sports
- » des espaces verts privés
- » des plantations
- » des constructions légères en relation avec la destination de la zone

## 5.2 Les servitudes

### Servitude écologique

La servitude écologique telle que représentée dans la partie graphique du présent PAP est équivalente à la zone de servitude « urbanisation - corridor écologique » du PAG en vigueur, qui vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique et un aménagement paysager. Les détails pour l'aménagement à l'intérieur de cette servitude 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).

### Servitude de passage et écologique

La servitude de passage et écologique vise à créer entre les surfaces constructibles des ilots A et B un espace avec une haute qualité paysagère et écologique (espace vert nord-sud) par une structuration arborée qui garantit le maillage écologique. Les plantations doivent garder les distances nécessaires des infrastructures et réseaux souterrains, à ce que celles-ci ne sont pas endommagées par les racines. Les passages des infrastructures techniques souterraines publiques ainsi que la perméabilité des flux de la mobilité active direction nord-sud doivent être garantis. Le passage des infrastructures techniques souterraines privées entre les ilots A et B doit aussi être garanti. La largeur de ces infrastructures est à limiter au strict minimum.

### **5.3 Les accès**

Les accès vers les constructions y inclus les accès de livraison, les accès pour les services incendies et les accès pour les services publics ou techniques d'entretien sont partout admissibles à l'intérieur des limites de surfaces constructibles et dans les espaces verts privés.

Pour les accès sur le Boulevard Pierre Frieden les dispositions du guide d'application pour les permissions de voirie ministérielles sont d'application.

L'aménagement des accès doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 9 décembre 2024  
référence n° 82A/2021/2

