

appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 28 septembre 2020  
référence n° 82A/2019/11



COMMUNE

**Ville de Luxembourg**

PROJET

N°

**Plan d'aménagement particulier**

**18 18**

**« Bd Konrad Adenauer – Zone 3A » (KI-14A) à  
Luxembourg-Kirchberg**

DOCUMENT

DATE

**Partie écrite**

**27.02.2020**



MAITRE D'OUVRAGE

**POLYFORM S.A.**

**36 rue du Laboratoire**

**L-1911 Luxembourg**

PLANIFICATION

**Christian Bauer & Associés Architectes**

**107, rue de Hollerich**

**L-1741 Luxembourg**

**CBA  
S.A.  
ARCHITECTS**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>GENERALITE.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....</b>	<b>3</b>
2.1	Délimitation et contenance des lots projetés .....	3
2.2	Mode d'utilisation du sol.....	3
2.3	Degré d'utilisation du sol .....	3
2.3.1	Surface d'emprise au sol .....	3
2.3.2	Surface constructible brute .....	3
2.3.3	Implantation et reculs des constructions .....	4
2.3.4	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol.....	4
2.3.5	Hauteur des constructions.....	4
2.3.6	Nombre de logements .....	4
2.3.7	Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol.....	4
2.3.8	Saillies par rapport aux façades .....	4
2.3.8.1	Balcons et avant-corps .....	4
2.3.8.2	Auvents, marquises et portiques.....	4
2.3.8.3	Installations techniques en façade.....	4
2.3.9	Retraits par rapport aux façades.....	4
2.3.9.1	Loggias.....	4
2.4	Emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions .....	4
2.5	Formes, pentes et orientations des toitures.....	5
2.6	Accès carrossables relatifs aux garages souterrains.....	5
2.7	Espace extérieur privé pouvant être scellé et espace vert privé.....	5
2.7.1	Espace extérieur privé pouvant être scellé.....	5
2.7.2	Espace vert privé .....	5
2.7.3	Autres surfaces destinées à recevoir des plantations.....	5
2.8	Esthétique, couleur et emploi des matériaux .....	5
2.9	Servitudes de passage.....	6
a.	Servitude d'accès au garage collectif.....	6
2.10	Logements à coûts modérés .....	6
<b>3</b>	<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>6</b>
3.1	Cession des fonds au domaine public communal .....	6
3.2	Voies de circulation.....	6
3.3	Espaces verts publics.....	6
3.4	Mise en œuvre et exécution du présent PAP.....	7
<b>4</b>	<b>INFRASTRUCTURES TECHNIQUES.....</b>	<b>7</b>
4.1	Concept de gestion des eaux pluviales.....	7
4.2	Réseaux d'approvisionnement.....	7

## 1. GENERALITES

Le présent PAP a été élaboré conformément :

- à la loi du 19 juillet 2004 dans sa dernière version modifiée du 03 mars 2017 (« dite loi OMNIBUS ») concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- au règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »;
- à la loi du 20 Juillet 2017 modifiant la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement dans la partie graphique, 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.

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### 2.1. Délimitation et contenance des lots projetés

Le présent PAP prévoit la création de trois lots.

La délimitation et la surface des lots nouvellement créés sont reprises dans la partie graphique.

### 2.2. Mode d'utilisation du sol

Le présent PAP est réservé à titre principal à l'habitat. Au moins 80 % de la surface constructible brute par lot est à dédier à des fins de logement.

Hormis l'habitat, sont également autorisés, mais uniquement au rez-de-chaussée, des activités de commerce de détail, 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.

Les sous-sols sont réservés aux garages collectifs, ainsi qu'à l'aménagement des locaux poubelles, des caves, des buanderies, des chaufferies et de divers locaux techniques.

### 2.3. Degré d'utilisation du sol

#### 2.3.1. Surface d'emprise au sol

Les surfaces d'emprise au sol maximales par lot sont reprises dans la partie graphique du PAP.

#### 2.3.2. Surface constructible brute

Les surfaces constructibles brutes maximales par lot sont reprises dans la partie graphique du PAP.

**2.3.3. Implantation et reculs des constructions**

L'implantation et les reculs des constructions sont fixés dans la partie graphique du PAP.

**2.3.4. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux maximal par lot est fixé dans la partie graphique du PAP.

**2.3.5. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée dans la partie graphique. Elle est définie par rapport à un niveau de référence pour chaque lot. Ces niveaux de référence sont indiqués dans la partie graphique du PAP.

**2.3.6. Nombre de logements**

Le nombre maximal de logements par lot est fixé dans la partie graphique du PAP.

**2.3.7. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol**

Les constructions sont à implanter conformément à la partie graphique.

**2.3.8. Saillies par rapport aux façades****2.3.8.1 Balcons et avant-corps**

Pour les lots 1, 2 et 3 les balcons et avant-corps ne sont pas autorisés.

**2.3.8.2 Auvents, marquises et portiques**

Les auvents et les marquises sont autorisés sur les lots privés.  
Les portiques ne sont pas autorisés.

**2.3.8.3 Installations technique en façade**

Les installations de type enseignes sont autorisées en façade uniquement pour les commerces, ils doivent être installés parallèlement au plan de façade. Les publicités lumineuses animées ne sont pas autorisées. L'installation des antennes paraboles en façade n'est pas autorisée.

**2.3.9 Retraits par rapport aux façades****2.3.9.1 Loggias**

Pour les lots 1, 2 et 3 les loggias sont autorisés.

**2.4. Emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions**

Tous les emplacements de stationnement privés du PAP doivent être aménagés en sous-sol.

Doivent être fournis:

- au maximum 1,2 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement ;

- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface constructible brute pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants ;
- au maximum 1 emplacement par tranche de 175 m<sup>2</sup> de la surface constructible brute et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de la surface constructible brute pour les bureaux et administrations.

## **2.5. Formes, pentes et orientations des toitures**

Les derniers niveaux des constructions doivent être dotés d'une toiture plate végétalisée.

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 du dernier niveau plein; les panneaux solaires doivent être installés dans un gabarit formé par 25 degrés sur la toiture plate du dernier niveau.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère de la construction.

## **2.6. Accès carrossables aux garages souterrains**

Les zones admissibles d'accès au garage souterrain sont indiquées dans la partie graphique. La largeur minimale de l'accès est de 6,00m, la largeur maximale est de 7,00.

La partie de la rampe qui se situe dans l'espace vert privé doit être majoritairement couverte d'une toiture plate végétalisée ou d'une pergola végétale.

L'accès carrossable au garage collectif du lot 3 pourra se faire soit sur lot même soit sur le lot 01 du PAP KI-14B par une rampe commune moyennant une servitude de passage.

## **2.7. Espace extérieur privé pouvant être scellé et espace vert privé**

### **2.7.1. Espace extérieur privé pouvant être scellé**

Pour les accès des constructions et les accès des parkings une surface scellée est admissible tel qu'indiqué dans la partie graphique.

La partie des accès pour véhicules de secours indiqués dans la partie graphique située en dehors des accès aux garages doit être perméable.

### **2.7.2. Espace vert privé**

L'espace vert privé est à aménager en principe sous forme de jardin d'agrément.

L'aménagement de terrasses est autorisé à l'intérieur de l'espace vert privé.

Les constructions souterraines sont à couvrir par de la terre végétale d'une épaisseur de 60 cm au minimum (correspondant à un degré de scellement du sol de 40%).

Le traitement exact de ces espaces sera fixé dans le cadre de la mise en œuvre du PAP sur base d'un concept paysager dans un souci d'harmonie de l'ensemble. Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

## **2.8. Esthétique, couleur et emploi des matériaux**

L'utilisation des briques comme matériel de la façade est prescrite sur une profondeur de construction de 19,00 m pour les lots 1 et 3 respectivement de 15,00 m pour le lot 2 .

Mises à part les fenêtres et les baies vitrées, les matériaux réfléchissants sont proscrits. Les constructions, installations et équipements provisoires sont interdits.

## 2.9. Servitudes de passage

### a. Servitude d'accès au garage collectif

Pour le lot 2 l'accès au garage collectif en sous-sol est garantie par la rampe sur le lot 1 moyennant une servitude de passage. La servitude est reprise dans la partie graphique du PAP.

## 2.10. Logements à coûts modérés

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 de chaque lot 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, respectivement de location 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 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.

Tous les logements à coût modéré requis sont à réaliser sur le lot 3.

## 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

### 3.1. Cession des fonds au domaine public communal

Bilan sommaire des surfaces :

- délimitation du PAP : 5.749 m<sup>2</sup> (100%)
- domaine public : 2.568 m<sup>2</sup> (45%)
- domaine privé : 3.181 m<sup>2</sup> (55%)

### 3.2. Voies de circulation

Du côté du Boulevard Konrad Adenauer un chemin piétonnier/cyclable est prévu, l'aménagement définitif sera fixé dans le projet d'exécution.

### 3.3. Espace vert

L'espace vert public est indiqué dans la partie graphique. L'aménagement est prévu selon le concept paysager en annexe et à préciser dans le cadre du projet d'exécution.

Dans l'espace vert public un chemin piéton est prévu, reliant le Bd. Konrad Adenauer avec le Val des Bons Malades et le Bd. Prince Charles.

### 3.4. Mise en œuvre et exécution du présent PAP

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de



l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.

La vocation des différentes surfaces de circulation du domaine public, telles que reprises dans la partie graphique, peut être ponctuellement adaptée dans le cadre du projet d'exécution et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg, pour peu que le bilan des surfaces domaine public - domaine privé reste inchangé.

## **4. INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

### **4.1. Concept de gestion des eaux pluviales**

Le concept de gestion des eaux pluviales est sommairement indiqué dans la partie graphique. L'aménagement détaillé des installations d'évacuation des eaux pluviales sera fixé dans le cadre du projet d'exécution.

La rétention des eaux pluviales du PAP KI-14B se fait dans l'espace vert public du PAP KI-14A. Les installations d'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur du périmètre du PAP KI-14A sont nécessaires à la viabilisation du PAP KI-14A et du PAP KI-14B. La clé de répartition des frais y relatifs sera définie dans les conventions de mise en œuvre des PAP en question.

### **4.2. Réseaux d'approvisionnement**

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement sera fixé dans le cadre du projet d'exécution.