# E. Les PAP QE du Plateau de Kirchberg - [KIR]

## E.1 Les définitions

Le mode d’utilisation du sol de la zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale [MIX-cen], de la zone mixte urbaine centrale [MIX-c], de la zone spéciale Foire [SPEC-F], de la zone spéciale Télécommunication [SPEC-T], de la zone d’habitation 2 [HAB-2] et de la zone de bâtiments et d’équipements publics [BEP], tel que défini dans la partie écrite du plan d’aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE « Kirchberg Européen » - [KIR-eu], « Kirchberg Parc » - [KIR-pa], « Kirchberg Grünewald Nord » - [KIR-gn] et « Kirchberg Grünewald Sud » - [KIR-gs].

Les différents quartiers du Plateau de Kirchberg sont destinés à accueillir les administrations et services de l’Union européenne, des services administratifs et professionnels, des commerces, des établissements à caractère artisanal, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public et privé, des activités de récréation, de l’habitation et des espaces libres correspondant à l’ensemble de ces fonctions.

Les PAP QE du Plateau de Kirchberg, dénommées par la suite [KIR], sont subdivisés en:

1. Le PAP QE « Kirchberg Européen » - [KIR-eu]
2. Le PAP QE « Kirchberg Parc » - [KIR-pa]
3. Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Nord » - [KIR-gn]
4. Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Sud » - [KIR-gs]

Les constructions existantes peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s’y opposent.

## E.5 Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Sud » – [KIR-gs]

Le présent PAP QE comprend:

1. la partie graphique (PG),
2. la partie écrite (PE)

### E.5.1 La destination

Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Sud » couvre les zones suivantes dans le PAG:

1. La zone d’habitation 2 [HAB-2]
2. La zone mixte urbaine centrale [MIX-c]
3. La zone de bâtiments et d’équipements publics [BEP]

#### E.5.1.1 La zone d’habitation 2 [HAB-2]

La zone d’habitation 2 est composée des lots: H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12, H13, H14, H15, H16, H17, H18, et H19.

Mis à part pour les lots H2, H12 et H13, les constructions de la zone d’habitation 2 sont destinées exclusivement à l’habitation. Une mixité de type et de taille de logements par immeuble est requise.

Les rez-de-chaussée des lots H2 et H13 et l’ensemble de la construction du lot H12 pourront recevoir des fonctions autres que l’habitation.

Des terrasses pour les restaurants et les débits de boissons sont autorisées dans les espaces libres privatifs ou publics, respectivement le domaine public.

##### E.5.1.1.1 Le nombre de logements

Lot H2: entre 70 et 85 logements

Lot H3: entre 25 et 35 logements

Lot H4: entre 25 et 35 logements

Lot H5: entre 25 et 35 logements

Lot H6: entre 25 et 35 logements

Lot H7: entre 20 et 30 logements

Lot H8: entre 20 et 30 logements

Lot H9: entre 20 et 30 logements

Lot H10: entre 20 et 30 logements

Lot H11: entre 20 et 30 logements

Lot H13: entre 65 et 75 logements

Lot H14: entre 30 et 40 logements

Lot H15: entre 25 et 35 logements

Lot H16: entre 25 et 35 logements

Lot H17: entre 30 et 40 logements

Lot H18: entre 25 et 35 logements

Lot H19: entre 25 et 35 logements

#### E.5.1.2 La zone mixte centrale [MIX-c]

La zone mixte centrale est composée des lots: M1a, M2a, M3a, M4a, M5a, M6a, M7a, M8a, M9a/c, M10a/c, M11A1/A2/A3/B, MA, MBC, MD et M1.

Les constructions de la zone mixte centrale sont destinées à accueillir des services administratifs et professionnels, des commerces, des établissements à caractère artisanal, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public et privé, de l’habitation et des espaces libres correspondant à l’ensemble de ces fonctions.

Des surfaces commerciales et de restauration sont à prévoir au rez-de-chaussée des immeubles des lots M7a, M8a, M11 et MD, à raison d’au moins 65% de la surface brute du RDC.

Des terrasses et toitures terrasses sont autorisées dans les espaces libres privatifs ou publics, respectivement le domaine public.

#### E.5.1.3 La zone de bâtiments et d’équipements publics [BEP]

La zone de bâtiments et d’équipements publics est composée des lots : CHK Bloc 1- Bloc 2, Elysis et Rehazenter.

La zone de bâtiments et d’équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d’utilité publique principalement du secteur de la santé, ainsi qu’aux affectations liées aux activités de la zone.

Y sont admis des logements de service.

### E.5.2 Les dispositions pour la zone d’habitation 2 – [HAB-2]

#### E.5.2.1 L’implantation, la profondeur et les marges de reculement

Mis à part les saillies définies dans l’article E.5.2.5.3, l’implantation des constructions se fera à l’intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », des « alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé », des « limites de surface constructibles pour avant-corps » et des « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines/rez-de-jardin », définis dans la partie graphique du PAP QE.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l’implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

La surface construite brute maximale par bâtiment peut varier par niveau entre 80% minimum et 90% maximum de l’implantation maximale autorisée, hors saillies.

#### E.5.2.2 Les niveaux et la hauteur

Le nombre de niveaux et la hauteur à l’acrotère autorisés sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

Pour chaque lot, le niveau d’implantation du rez-de-chaussée, respectivement du rez-de-jardin est défini dans la partie graphique du PAP QE. Une tolérance de 50 centimètres en plus ou en moins est autorisée.

#### E.5.2.3 Les hauteurs libres pour les logements

La hauteur libre des niveaux d’habitation est de 2,60 mètres minimum.

Dans les lots H2 et H13, la hauteur libre des niveaux d’habitation est de 2,55 mètres minimum.

#### E.5.2.4 Les critères de qualité dans les maisons plurifamiliales

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, tous les logements devront disposer des éléments suivants:

1. Hall(s) avec sas d’entrée
2. Caves individuelles
3. Buanderie
4. Local à vélos et poussettes facilement accessible depuis l’extérieur
5. Local poubelles
6. Local pour compteurs
7. Espace extérieur pour chaque logement, ou espaces extérieurs communs regroupés s’il s’agit d’un logement « communautaire »

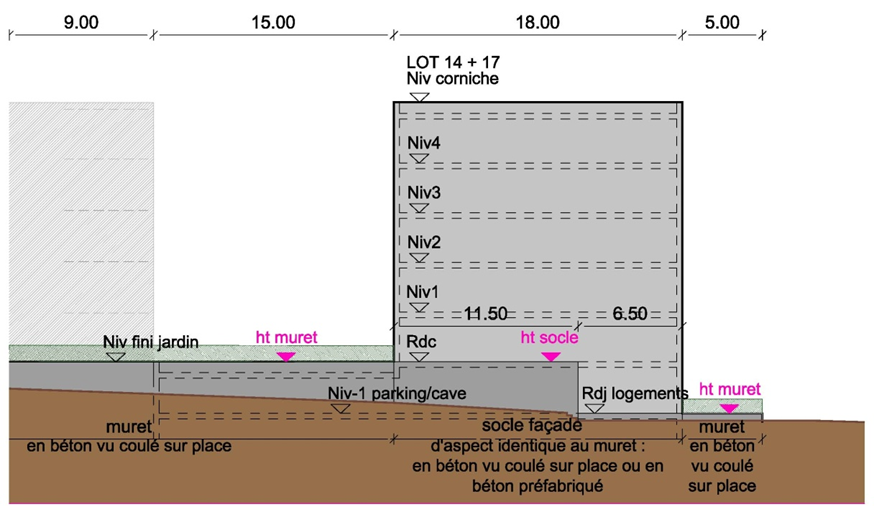
#### E.5.2.5 Les conditions esthétiques pour la zone d’habitation 2 – [HAB-2]

##### E.5.2.5.1 Les socles de façade

L’apparence des socles de façade des immeubles bâtis doit être identique à celle des murets de délimitation afin d’assurer la continuité visuelle. Une exécution en béton préfabriqué est autorisée.

Les hauteurs des socles sont à adapter aux hauteurs des murets de délimitation de la parcelle.

Les particularités des socles de façade des lots H14 et H17 (rez-de-jardin):



Les façades des logements sont à prévoir sur toute la longueur de la façade avant et sur une longueur de 6,50 mètres des façades latérales des rez-de-jardin des lots H14 et H17, tel que défini dans la partie graphique.

##### E.5.2.5.2 Les façades latérales

Dans la zone d’habitation 2, les façades latérales placées directement sur la limite du terrain ne sont pas à considérer comme façades aveugles. Leur traitement exige la même qualité que les façades avant et arrière.

##### E.5.2.5.3 Les saillies de la corniche

Pour les lots H2 à H19, des saillies de corniche de 0,50 mètre sur les façades latérales et arrière sont acceptées.

##### E.5.2.5.4 Les saillies sur les alignements de façade

Pour les lots H2 à H19, les balcons et saillies peuvent dépasser la ligne de construction obligatoire de la façade avant uniquement à partir du R+1. Les saillies maximum sont de 1,50 mètre pour les balcons et de 1 mètre pour les autres saillies.

##### E.5.2.5.5 La délimitation des parcelles privées

Les hauteurs des murets sont données dans la partie graphique du PAP QE. La hauteur minimum des murets par rapport au trottoir jouxtant sera de 40 centimètres. Une tolérance de 10 centimètres en plus ou en moins est autorisée.

Afin de garantir un aspect homogène du quartier, les murets et socles doivent répondre aux critères ci-dessous, à savoir:

1. exécution en béton d’une épaisseur de 25 centimètres sur toutes les surfaces visibles, sans tablette de finition en surface horizontale,
2. finition lisse, de teinte gris béton uniforme,
3. joints de coffrage verticaux uniquement, pas de « joints aveugles ou décoratifs »,
4. haie de charme du côté intérieur de ce muret: carpinus betulus.

Les murets ne pourront être interrompus que pour les accès résidents, les accès aux garages souterrains et les accès aux pompiers. Des ouvertures depuis l’espace public peuvent être prévues afin de créer un accès direct vers les espaces verts privés.

Pour les lots H2, H12 et H13, recevant au rez-de-chaussée des fonctions autres que du logement, le muret de délimitation, avec la haie de charme, n’est pas obligatoire afin de créer un espace à caractère public.

#### E.5.2.6 L’aménagement des parcelles privées de la zone d’habitation 2 – [HAB-2]

Dans la zone d’habitation 2, les espaces privés extérieurs se composent de 3 types de surfaces:

1. la zone d’entrée,
2. la toiture jardin du parking souterrain,
3. le jardin.

Les marges de reculement imposées antérieures, latérales et postérieures devront être aménagées sous forme de verdure, à l’exception des chemins d'accès et des terrasses. Les terrasses devront être partiellement perméables.

En outre, par dérogation à l’alinéa ci-dessus, des équipements techniques, par exemple un bassin de rétention construit en souterrain en dur, un réservoir à combustible, un ascenseur pour voitures permettant d’accéder au garage en sous-sol, etc., sont autorisés dans un des reculs sous condition de ne pas dépasser le niveau naturel du terrain.

Les places de stationnement pour véhicules, les garages et les car-ports aménagés dans les marges de reculement antérieures, latérales et postérieures sont interdits.

Dans le recul postérieur, il est encore admis une seule dépendance, telle qu’abri de jardin, gloriette ou similaire, à condition qu'elle s'intègre de façon harmonieuse.

La surface au sol de cette construction, auvent compris, ne devra pas dépasser 12 mètres carrés et la hauteur ne devra pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau naturel du terrain.

La construction doit observer un recul sur les limites de propriété de 1,90 mètre.

#### E.5.2.7 Les accès piétons

Dans la zone d’habitation 2, les accès aux bâtiments se font dans la zone d’entrée située en façade avant des résidences. Pour les lots recevant des fonctions autres que l’habitation, les accès aux bâtiments sont à prévoir de préférence de manière séparée pour les différents groupes de personnes.

### E.5.3 Les dispositions pour la zone mixte centrale – [MIX-c]

#### E.5.3.1 L’implantation, la profondeur et les marges de reculement

L’implantation des constructions se fera à l’intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », des « alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé », des « limites de surface constructibles pour avant-corps » et des « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines/rez-de-jardin », définis dans la partie graphique du PAP QE.

Des passerelles pourront être aménagées entre les constructions du lot A3, des Bloc A, Bloc B et Bloc C, et entre les constructions des lots A2 et A3.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l’implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

Tableau des surfaces construites brutes (SCB) autorisées pour chaque lot

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lot | SCB des locaux hors sol (m2) | SCB des franchises des locaux aménageables en sous-sol (m2) | SCB des franchises des locaux techniques en toiture (m2) |
| Lot M1 | 8 928 | 223 | 223 |
| Lot M1a + M2a | 14 468 | 362 | 362 |
| Lot M3a | 9 916 | 248 | 248 |
| Lot M4a | 14 554 | 364 | 364 |
| Lot M5a | 10 123 | 253 | 253 |
| Lot M6a | 14 765 | 369 | 369 |
| Lot M7a | 9 075 | 227 | 227 |
| Lot M8a | 12 205 | 305 | 305 |
| Lot M9 | 9 093 | 227 | 227 |
| Lot M10 | 12 223 | 306 | 306 |
| Lot M11B | 0 | 0 | 0 |
| Lot M11A1 | 0 | 0 | 0 |
| Lot M11A2 | 55 658 | 1 391 | 1 391 |
| Lot M11A3 | 70 463 | 1 762 | 1 762 |
| Lot MA | 12 533 | 313 | 313 |
| Lot MBC | sans objet | sans objet | sans objet |
| Lot MD | 8 003 | 200 | 200 |

Les franchises des locaux aménageables en sous-sol et des locaux techniques en toiture ne s’appliquent qu’en cas de démolition/reconstruction du bâtiment.

Par « franchise des locaux aménageables en sous-sol », on entend la surface jusqu’à concurrence de laquelle des locaux aménageables en sous-sol peuvent être construits sans qu’ils soient à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors sol ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux aménageables en sous-sol est à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors-sol ».

Par « franchise des locaux techniques en toiture », on entend la surface jusqu’à concurrence de laquelle des locaux techniques en toiture peuvent être construits sans qu’ils soient à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors sol ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux techniques en toiture est à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors-sol ».

#### E.5.3.2 Les niveaux et la hauteur

Le nombre de niveaux et la hauteur à l’acrotère autorisés sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

Pour les parties des constructions aux abords du domaine public des lots M2a, M4a, M6a, M8a, M10, M11A2/A3, une « zone hauteur spécifique » à l’acrotère est définie dans la partie graphique du PAP QE. Cette « zone hauteur spécifique » est à respecter sur toute la profondeur de la surface définie dans la partie graphique du PAP QE.

### E.5.4 Les dispositions pour la zone des bâtiments et d’équipements publics – [BEP]

#### E.5.4.1 L’implantation, la profondeur et les marges de reculement

L’implantation des constructions se fera à l’intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », des « alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé », des « limites de surface constructibles pour avant-corps » et des « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines/rez-de-jardin », définis dans la partie graphique du PAP QE.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l’implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

Tableau des surfaces construites brutes (SCB) autorisées pour chaque lot

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lot | SCB des locaux hors sol (m2) | SCB des franchises des locaux aménageables en sous-sol (m2) | SCB des franchises des locaux techniques en toiture (m2) |
| Lot CHK Bloc CHK1 | 72 635 | 1 816 | 1 816 |
| Lot CHK Bloc CHK2 | 14 840 | 371 | 371 |
| Lot Elysis | 16 913 | 423 | 423 |
| Lot Rehazenter | sans objet | sans objet | sans objet |

Les franchises des locaux aménageables en sous-sol et des locaux techniques en toiture ne s’appliquent qu’en cas de démolition/reconstruction du bâtiment.

Par « franchise des locaux aménageables en sous-sol », on entend la surface jusqu’à concurrence de laquelle des locaux aménageables en sous-sol peuvent être construits sans qu’ils soient à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors sol ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux aménageables en sous-sol est à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors-sol ».

Par « franchise des locaux techniques en toiture », on entend la surface jusqu’à concurrence de laquelle des locaux techniques en toiture peuvent être construits sans qu’ils soient à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors sol ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux techniques en toiture est à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors-sol ».

#### E.5.4.2 Les niveaux et la hauteur

Le nombre de niveaux et la hauteur à l’acrotère autorisés sont définis dans la partie graphique (plan et coupes) du PAP QE.

Pour les parties des constructions aux abords du domaine public, une « zone hauteur spécifique » à l’acrotère est définie dans la partie graphique du PAP QE. Cette « zone hauteur spécifique » est à respecter sur toute la profondeur de la surface définie dans la partie graphique du PAP QE.

### E.5.5 Les dispositions particulières pour les trois zones

#### E.5.5.1 La façade

L’alignement de la toiture sur l’avenue J.-F. Kennedy doit être poursuivi sur toute la largeur de la façade.

Les matériaux et couleurs des façades s’intègrent de façon harmonieuse dans le contexte. L’utilisation de verre miroitant et/ou teinté n’est pas autorisée.

#### E.5.5.2 Les toitures

De manière générale, la toiture est à prévoir sous forme d’une toiture verte.

Des toitures terrasses et des jardins avec superstructures sont autorisés à condition de respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à l’alignement de la façade.

#### E.5.5.3 Les constructions annexes

Les constructions annexes (container, pavillon, équipement pour séchage du linge, etc.) sont autorisées.

#### E.5.5.4 Les installations techniques et superstructures

Les installations techniques sont à intégrer prioritairement dans le sous-sol du bâtiment. Seules les installations techniques et les superstructures devant être installées en toiture pour des raisons techniques peuvent y être aménagées et sont à intégrer dans le concept architectural.

Dans la zone d’habitation 2, la surface maximale des installations techniques tolérée en toiture est de 10% de la surface brute de l’étage en dessous.

Dans la zone mixte urbaine centrale, la surface maximale des installations techniques tolérée en toiture est de 15% de la surface brute de l’étage en dessous.

La hauteur maximale à ne pas dépasser par rapport au niveau maximal défini de l’acrotère est de 3 mètres et la distance minimale à partir du bord de la toiture est de 2 mètres.

#### E.5.5.5 La délimitation des parcelles privées

Des clôtures en limite de terrain ne sont pas admises sauf en cas de mesures de sécurité.

#### E.5.5.6 Les antennes paraboliques

L’installation d’antennes de réception et de communication est admise sous condition qu’elles ne soient pas visibles d’un lieu accessible au public.

#### E.5.5.7 Les emplacements de stationnement hors sol

Le nombre d’emplacements de stationnement obligatoire par immeuble est défini dans la partie écrite du plan d’aménagement général (PAG).

Dans la zone mixte urbaine centrale [MIX-c] et la zone d’habitation 2 [HAB-2], aucun emplacement de stationnement ne peut être réalisé en-dehors du garage souterrain à l’exception du lot M1 où 8 emplacements pour les besoins du commerce ou service sont autorisés à l’extérieur du garage souterrain.

#### E.5.5.8 Les accès aux garages souterrains

Les accès aux parkings doivent se limiter à une sortie et une entrée.

L’accès au parking souterrain est à intégrer dans le volume de l’immeuble ou doit impérativement faire partie intégrante du concept de l’aménagement des alentours.

Pour les lots M1a, M2a, M3a, M4a, M5a, M6a, M7a, M8a, M9a/c, M10a/c, M11A1/A2/A3/B, MA, MBC, MD et M1, les accès garage / parking sont indiqués dans la partie graphique. Les accès voitures (garage souterrain, livraison, visiteurs) se feront impérativement à partir de la voie de desserte A, indiquée dans la partie graphique du PAP QE.