Maître d'ouvrage
Grossfeld PAP

MODIFICATION PONCTUELLE DU
Plan d'aménagement particulier
« Grossfeld ZM Sud – îlots D et E » Ban de Gasperich
Ville de Luxembourg

- Approuvé le 4 septembre 2017 sous la référence 17836/26c (Mémorial B n°3145 du 24/10/17)
- Modification ponctuelle approuvée le 11 juin 2018 par le Conseil Communal (Mémorial B n°2047 du 7/8/18)

RAPPORT JUSTIFICATIF

FABECKARCHITECTES
s.à.r.l.
1, rue du château L-8385 Koerich
T 263080 F 26305481
Email : mail@fabeckarchitectes.lu

Juin 2020

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet de la modification ponctuelle du PAP

2. Justification du parti urbanistique

3. Conformité du PAP aux PAG et au Plan Directeur

4. Fiche de synthèse et tableaux relatifs au degré d'utilisation du sol

ANNEXES

PAP Partie écrite – version non-coordonnée

PAP Partie graphique – version non-coordonnée

1. OBJET DE LA MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP

Le présent document constitue le rapport justificatif de la seconde modification ponctuelle du PAP « Grossfeld ZM Sud – îlots D et E » tel qu'approuvé le 4 septembre 2017 par le Ministre de l'Intérieur sous la référence 17836/26C et modifié ponctuellement le 11 juin 2018 par le Conseil Communal.

Il s'agit à nouveau d'une modification ponctuelle pouvant suivre la procédure allégée de l'article 30bis de la loi ACDU. En effet, les modifications apportées dans la présente ne touchent que les lots privés sans remettre en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial. Il s'agit notamment de :

- Etablir une nouvelle répartition de la SCB (transfert entre lots et îlots) et du nombre de logements (possibilité de développer du logement supplémentaire par rapport aux engagements antérieurs) ;
- Fusionner certains lots ;
- Modifier le gabarit des lots D1 et D2 de manière à pouvoir implanter 3 tours au lieu de 2 ;
- Adapter ponctuellement certaines prescriptions graphiques : suppression de certains alignement obligatoires et réhausse de certaines hauteurs au bénéfice de la qualité urbanistique ;
- Modifier la partie écrite en ce qui concerne les étages en retrait et les étages techniques ;
- Ajouter un article concernant les « saillies » dans la partie écrite.

La justification de ces modifications est exposée au point 2 ci-après.

2. JUSTIFICATION DU PARTI URBANISTIQUE

2.1. Modification/transfert des données relatives au degré d'utilisation du sol

Cette modification a pour objectif de répartir nouvellement les données structurelles relatives au degré d'utilisation du sol (SCB, SES, SSS, Nbre log.) suite aux premières autorisations de bâtir obtenues sur l'îlot D.

Pour rappel, le PAP « Grossfeld ZM Sud – îlots D e E » a été élaboré de manière à pouvoir transférer des surfaces d'un lot à l'autre au fur et à mesure des autorisations de bâtir, via une modification ponctuelle du PAP (cf. article 4.2 de la partie écrite).
Les surfaces et nombre de logements maximaux obtenus par application des coefficients sont toujours respectés puisqu'il ne s'agit que de transferts.

Dans cette modification ponctuelle, les lots E17, 18, 23 et 24 sont volontairement décotés de manière à pouvoir répartir davantage de SCB sur les autres lots. A terme, ces lots récupéreront la SCB non-consommée sur les autres lots.

Il est donc demandé, au travers de cette modification ponctuelle, de modifier les données structurelles du degré d'utilisation du sol dans les cartouches de la partie graphique, ainsi que dans le tableau relatif au degré d'utilisation du sol repris dans le présent rapport justificatif.

2.2. Fusion de lots

Cette modification a pour objectif de fusionner des lots et concerne uniquement certains lots de l'îlot D, à savoir :

- Les lots D14, 15 et 16 : une autorisation de bâtir unique N°2018/993 a été délivrée le 06/12/2018 pour ces trois lots. Ils ont donc d'ores et déjà été fusionnés et la parcelle porte le numéro cadastral 239/2931 (dénommé « DSud ») ;
- Les lots D11, 12 et 13 : une autorisation de bâtir unique N°2019/986 a été délivrée le 06/11/2019 pour ces trois lots. Ils ont donc d'ores et déjà été fusionnés et la parcelle porte le numéro cadastral 245/2933 (dénommé DNord ») ;
- Les lots D3 et D4 : une autorisation de bâtir unique N°2018/1553 a été délivrée le 24/12/2018 pour ces deux lots. Ils n'ont pas encore été fusionnés au cadastre (dénommé « Intesa Sanpaolo ») ;
- Les lots D1 et D2 : ces deux lots sont destinés à recevoir 3 tours posées sur un socle commun et feront donc l'objet d'une seule et unique autorisation de bâtir (dénommé « DTours »).

Pour rappel, le PAP « Grossfeld ZM Sud – îlots D et E », prévoit en son article 2.2 le processus de fusion de lots. Il est en outre précisé que ces lots ayant fait l'objet d'une autorisation de construire disposent chacun d'un seul et unique raccordement aux réseaux (eau potable, chauffage urbain, etc.).

Il est donc demandé, au travers de cette modification ponctuelle, de fusionner sur l'îlot D, certains lots ayant fait ou devant faire l'objet d'une autorisation de bâtir unique. Les données structurelles relatives au degré d'utilisation du sol pour ces lots fusionnés sont adaptées en conséquence (cf. point précédent).

Masterplan Ilot D – PAP 2017

Masterplan Ilot D – modification PAP 2020

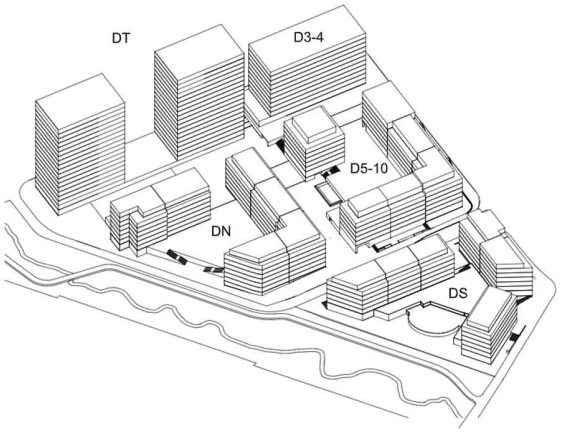
2.3. Gabarit des lots D1 et D2 (devenant le lot D1-2)

Dans le PAP « Grossfeld ZM Sud – îlots D et E », deux tours de 60 m étaient projetées sur les lots D1 et D2. Suite aux différentes études menées sur ces tours, il s'avère qu'il est plus efficace et esthétique de mettre trois tours fines au lieu de deux plus imposantes.
Ces trois tours seront également posées sur un socle commun et présenteront une hauteur d'acrotère maximale de 60m, mesurée depuis le point de référence B ; soit le même point de référence que l'immeuble « Deloitte » présentant la même hauteur d'acrotère. Le socle présentera deux niveaux au maximum.
Comme présenté avant, les lots D1 et D2 sont fusionnés pour ne créer qu'un seul et unique lot.

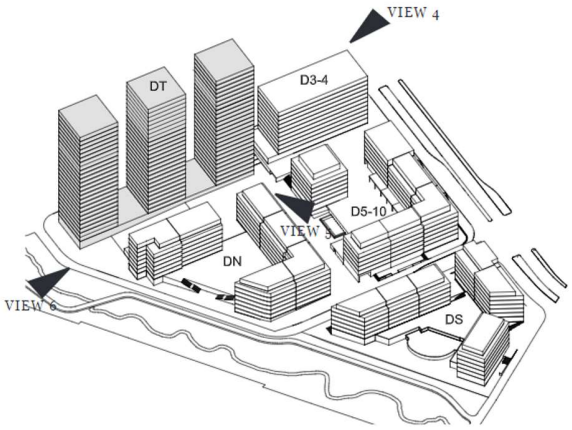
Sur ce lot, présentant une surface construite brute de quelque 40.000m², au minimum 80% de celle-ci devra être réservée au logement.

Il est donc demandé, au travers de cette modification, à autoriser sur le lot D1-2, trois tours de 60m de hauteur, principalement dédiées au logement.

Cette modification concerne la partie graphique (plan) ainsi que certains articles de la partie écrite.



Axonométrie Ilot D avec 2 tours (Source : A. Phillips)



Axonométrie Ilot D avec 3 tours (Source : A. Phillips)

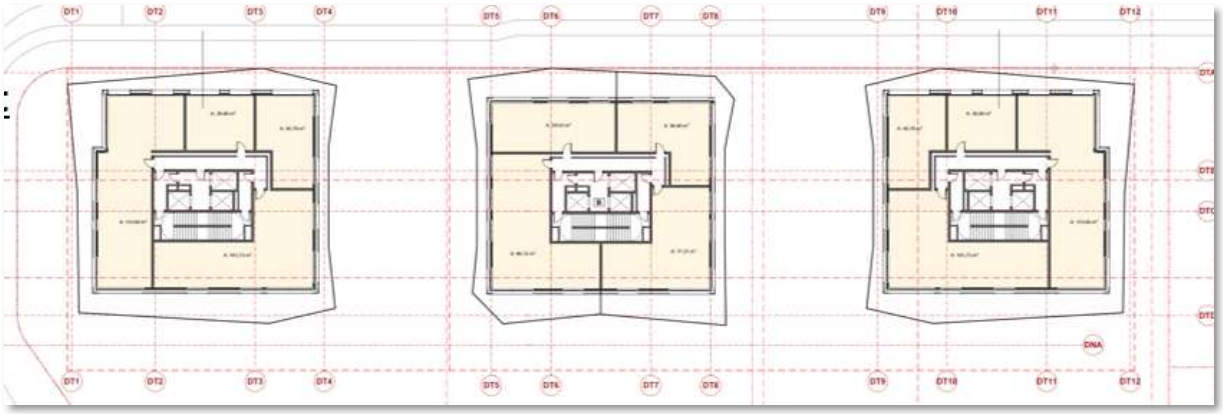
2.4. Adaptations de la partie graphique : alignements obligatoires et hauteurs

Alignements obligatoires

Dans le cadre de cette modification, il est demandé de pouvoir supprimer certains alignements obligatoires, notamment sur les lots D1-2, E1et E6.

Au niveau du lot D1-2 (3 tours), il est demandé de supprimer l'alignement obligatoire de manière à pouvoir introduire des « vibrations » dans les tours, et éventuellement des décalages de celles-ci par rapport au boulevard Raiffeisen. Même si la structure des tours reste orthogonale, l'avant-projet actuel prévoit des balcons vibrant autour de cette structure.

Perspective des 3 tours – avant-projet (Source : SchemelWirtz Architectes)



Plan d'un étage courant – avant-projet (Source : SchemelWirtz Architectes)

Pour les lots E1 et E6, il est proposé de supprimer l'alignement de manière à permettre la création de placettes urbaines. En effet, il est constaté que le parvis situé devant le centre commercial Auchan crée un lieu de vie et de convivialité et confère au boulevard Raiffeisen un flux et une animation piétons intéressants.

Dans le cadre de différents concours auxquels le Maître d'Ouvrage a répondu en proposant des immeubles sur l'îlot E, un avant-projet élaboré par l'architecte Christian Bauer a retenu l'attention, notamment par sa proposition de créer une placette sur le lot E1, en face du parvis Auchan.

Perspective lot E1 – angle des bvds Raiffeisen et Kockelscheuer (Source : C. Bauer Architectes)

Il est donc demandé, au travers de cette modification de supprimer les alignements obligatoires sur les lots D1-2, ainsi que E1 et E6. Cette modification n'a aucun impact sur la densité urbaine souhaitée sur le boulevard Raiffeisen.
Sur E1, il est en outre ajouté une servitude de passage public rendant obligatoire la création d'une placette ou d'un parvis. Néanmoins, cette servitude n'est pas dimensionnée pour laisser davantage de liberté dans la conception.

Cette modification concerne la partie graphique (plan) ainsi que la partie écrite.

<u>Hauteurs</u>
D'une manière générale, le Plan directeur « Grossfeld » élaboré par P.arc en 2009 prévoyait 3 types de hauteur pour les îlots A, B, C, D et E ; soit 22m, 36m et 60m.

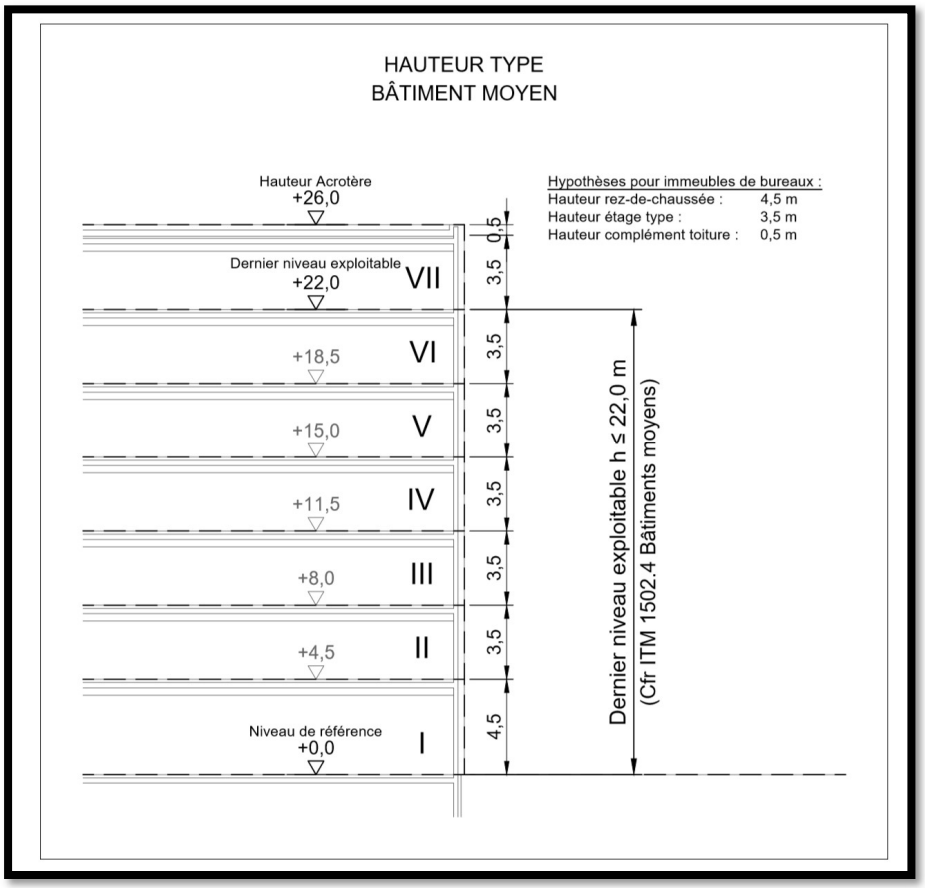
Sur les lots sis sur le boulevard Raiffeisen pouvant aller à une hauteur d'acrotère de 36m, il est demandé les modifications suivantes :

- Lots E1-E2-E7 : la hauteur d'acrotère est réhaussée de 36m à 48m ;
- Lots E3-E4-E9-E10 : la hauteur d'acrotère reste à 36m ;
- Lots E5-E6 : la hauteur d'acrotère est réhaussée de 36m à 60m.

Ce panaché de hauteurs permet de diversifier la volumétrie urbaine de l'ilot E en créant diverses hauteurs en face du Centre Commercial massif et linéaire.

Sur les lots E13 à E24, il est demandé de pouvoir porter la hauteur d'acrotère de 22m à 26m, permettant de réaliser un niveau supplémentaire.

En effet, la hauteur de 22m correspond à la hauteur accessible du dernier niveau exploitable de la norme ITM 1502.4 relative aux bâtiments moyens. Soit en fixant la hauteur de l'acrotère à 22m, le dernier niveau exploitable pour un immeuble de bureau est « perdu ». La coupe ci-après représente un immeuble de bureaux-type qui illustre ces différentes hauteurs.



Coupe-type d'un immeuble de bureaux (ITM 1502.4 « Bâtiment moyen »)

Il est à noter que d'un point de vue du nombre de niveaux, la partie graphique reste inchangée. En effet, celle-ci prévoyait d'ores et déjà pour ces lots un nombre de niveaux de VIII+1R. Cette nouvelle hauteur d'acrotère aura un impact quasiment nul sur la volumétrie de l'îlot E puisque les lots E1 à E12, sis sur le bvd Raiffeisen, peuvent présenter des hauteurs d'acrotère de 36m, 48m et 60m. A contrario, cette augmentation de hauteur, autorisant un niveau supplémentaire, permet de diminuer l'emprise au sol des bâtiments et ainsi prévoir davantage d'espaces extérieurs aménagés.

Cette modification concerne principalement la partie graphique.

2.5. Adaptation de la partie écrite en ce qui concerne les étages en retrait

Le PAP initial prévoyait que les étages en retrait ainsi que les superstructures pouvaient s'implanter dans un gabarit de toiture théorique de 45°. Les étages en retrait, destinés au logement, pouvaient subir une transposition de volume à condition de rester en retrait d'1m50 sur au moins une des façades. Cette disposition permettait de varier la position de l'étage en retrait, et donc des terrasses y associées, augmentant ainsi leur taille et optimisant leur ensoleillement.

Néanmoins, il apparait que cette disposition réglementaire est difficilement calculable et vérifiable dans les autorisations de construire ; d'une part pour le calcul du volume (dans le gabarit à 45°), et d'autre part pour le respect de 1,5m sur une des façades.

Il est proposé au travers de la modification ponctuelle d'autoriser l'étage en retrait sur une surface correspondant à maximum 85% de la surface construite brute de l'étage plein situé en dessous. Les deux schémas ci-après illustrent l'étage en retrait autorisés sur les immeubles DSud (lots 14-15-16) et DNord (lots 11-12-13).

Cette modification concerne la partie écrite.

Immeuble DSud – illustration de l'étage en retrait (Source : T-Comalux)

Immeuble DSud – perspective 3D (Source : Vizé)

Immeuble DNord – illustration de l'étage en retrait (Source : T-Comalux)

2.6. Ajout dans la partie écrite d'un article concernant les « Saillies »

Le PAP initial ne comportant pas de dispositions concernant les saillies, il y a lieu de se référer à l'article 11 du règlement sur les bâtisses en vigueur de la Ville de Luxembourg.

Cet article est relativement restrictif et laisse peu de place à la créativité architecturale. Dans le cadre des autorisations DSud et DNord, certains éléments tels que des bandeaux décoratifs ont été refusés car ils tombaient dans l'article 11.7 « Eléments de décoration de façade » (cf. exemple ci-dessous).

Immeuble DSud – suppression du bandeau décoratif en raison de l'article 11.7.

De la même manière, lors de la conception du projet des lots D5 à D10, il s'est avéré qu'une pergola adossée à la façade arrière d'un bâtiment, avec pour objectif de créer une terrasse couverte pour un restaurant, ne pouvait être autorisable selon les prescriptions de l'article 11.3, alors que cette même pergolas pouvait être implantée librement dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé si celle-ci n'était pas adossée à la façade.

Pergolas :
- Autorisable selon PAP car dans les limites constructibles = surface couverte non-close, ne compte pas dans la SCB (idem carport ou abri vélo)
- Autorisable selon RGB car ne constitue pas une saillie sur la façade

Auvent :
- Non-autorisable selon RGB car constitue une saillie sur la façade – auvent autorisé uniquement sur une saillie de 0,70 m

Il est donc proposé au travers de la modification ponctuelle d'insérer en partie écrite un article « saillie », en dérogation au règlement sur les bâtisses en vigueur. Néanmoins, en ce qui concerne les saillies empiétant sur le domaine public, l'article 11.8 du règlement sur les bâtisses reste d'application.

Cette modification concerne la partie écrite.

3. CONFORMITÉ DU PAP AUX PAG ET AU PLAN DIRECTEUR

3.1. Conformité au PAG

La présente modification ponctuelle du PAP « Grossfeld ZM Sud – îlots D et E » est conforme au PAG en vigueur de la Ville de Luxembourg, tel que refondu et approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur le 5 octobre 2017 (réf. 26C/048/2016) et Madame le Ministre de l'Environnement le 6 octobre 2017 (réf. 83250/CL-mb).

La présente modification ponctuelle respecte également la constructibilité telle qu'elle était définie au Plan Joly (réf. 13956/26c), soit 164.325 m² de surface exploitable calculée sur base du CMU de 2.5.

Enfin, des accords ont été convenus avec la VDL pour qu'au minimum 64.325 m² de surface construite brute soit réservée au logement dans l'îlot D (cf. article 2.3 de la partie écrite du PAP). Via cette modification ponctuelle, cette constructibilité affectée au logement reste également garantie. Le tableau ci-dessous dresse un résumé des surfaces affectées au logement, tant autorisées que projetées, pour l'îlot D.

Il est à noter que les valeurs précisées dans ce tableau, pour D1-2 et D5-10 sont des surfaces issues des avant-projets architecturaux et que ces surfaces sont différentes de celles inscrites dans les cartouches de degré d'utilisation du sol de la partie graphique,

Le tableau a donc pour objectif d'illustrer au mieux la réalité en ce qui concerne les surfaces de logement réalisées et projetées sur l'îlot D.

LOTS PAP	SCB PAP initial	SCB MOPO PAP autorisée/ *projetée*	SCB destinée au logement autorisée/ *projetée*	Nbre de logements PAP initial	Nombre de logements autorisés/ *projetés*
D1-2	34 041	*33 213*	*30 243*	387	*361*
D3-4	13 025	10 830	0	142	0
D5-10	25 460	*14 470*	*12 645*	278	*186*
D11-13	18 828	14 137	14 137	217	194
D14-16	14 355	12 720	10 775	194	151
TOTAL	105 709	85 730	67 800	1 218	892

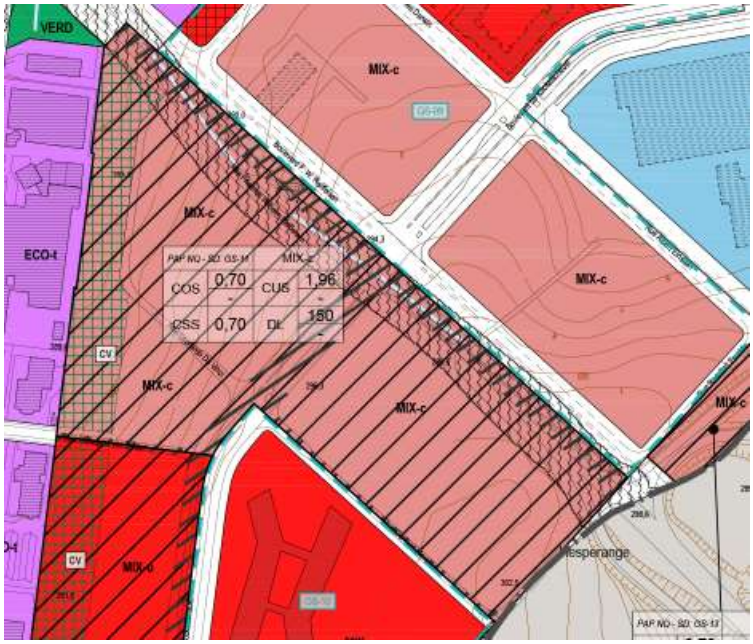
Il ressort de ce tableau les conclusions suivantes :

- Un transfert de +/- 20.000 m² de SCB (SCB2011) est opéré entre l'îlot D et l'îlot E ; en SCB2004 (surface exploitable issu du CMU) le transfert ne représente qu'environ 5.000 m² ;

- Les 64.325 m² à réserver au logement dans l'îlot D sont garantis, avec un surplus de +/- 3.500 m² ;
- Le nombre de logements, limités par le PAG à 1.386 (DL150), n'est pas atteint.

Via la présente modification ponctuelle, et bien que les engagements en termes de logement aient été respectés, le maître d'ouvrage s'engage à réaliser à minima 2.000 m² de logements supplémentaires sur l'îlot E.

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 4 Zone mixte urbaine centrale [MIX-c]

La zone mixte urbaine centrale est destinée à renforcer la centralité des quartiers ou parties de quartiers à caractère urbain et à accueillir en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, 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. L'aménagement d'un Park & Ride peut être autorisé dans le cadre du pôle d'échange intermodal du plateau de Kirchberg.

Les crèches sont uniquement autorisées au rez-de-chaussée des constructions et doivent disposer d'un jardin privatif dans la marge de reculement postérieure directement accessible depuis la crèche.

L'implantation de nouvelles stations-service n'y est pas autorisée.

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

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 25%, sauf pour les PAP NQ énumérées ci-dessous.

PAP NQ – SD GS-11 PAP NQ – SD GS-13	Pour ces plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » aucune surface construite brute à réserver à l'habitation n'est exigée.

Si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent, il peut être dérogé au principe des 25% de surface construite brute à dédier à des fins de logement.

3.2. Conformité au Plan dircteur

La présente modification ponctuelle déroge au Plan directeur Grossfeld sur les hauteurs. En effet, celui-ci prévoyait des hauteurs de 22, 36 et 60m :

- Hauteur de 22m : pour les raisons évoquées au point 2.4., les hauteurs des bâtiments de l'îlot E sont réhaussées à 26m, permettant l'exploitation d'un niveau supplémentaire tout en restant conforme aux règles d'accessibilité des services de secours. A l'échelle urbaine de la Cloche d'Or, cette augmentation de hauteur aura très peu d'impact visuel, mais permettra de libérer davantage d'espaces non-bâtis en intérieur d'îlot ;

- Hauteur de 36m : pour les raisons évoquées au point 2.4, une hauteur de 48m intermédiaire est demandée pour l'angle Raiffeisen/Kockelscheuer de l'îlot E. Cette hauteur permet de rompre la monotonie de ce carrefour. En contrepartie, le maître d'ouvrage propose la création d'une placette urbaine en vis-à-vis du parvis Auchan ;

- Hauteur de 60m – hauteur exceptionnelle : le Plan directeur Grossfeld prévoyait 4 points de hauteur exceptionnelle (60m le bvd Raiffeisen) soit

    - sur l'îlot B (actuel Deloitte),
    - sur l'îlot C (tours de logements du Centre commercial Auchan),
    - sur l'îlot D (projet de 3 tours sur D1-2),
    - sur l'ilot K (Commune de Hesperange – Midfield).

  Via la présente modification ponctuelle, il est proposé de déplacer la « tour » de l'îlot K sur l'îlot E, précisément les lots E5 et E6.

Il est à noter, au regard de l'ensemble du périmètre du Plan directeur, qu'une hauteur exceptionnelle de 60 m est également réalisée sur la partie sud de l'ilot F (château d'eau de la VDL) et qu'actuellement aucune autre hauteur exceptionnelle n'est projetée dans un autre îlot.

La vue 3D ci-après illustre la volonté du Maître d'ouvrage au travers de cette modification ponctuelle.

Extrait du schéma directeur (Plan directeur approuvé le 20.09.2010)

Perspective 3D du site Plan directeur Grossfeld en l'état actuel des développements (Source : Vize, 2020)

4. FICHE DE SYNTHÈSE ET TABLEAUX RELATIFS AU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL PAR LOT

Pour cette modification ponctuelle, la fiche de synthèse est modifiée sur le point suivant : « Surface brute de bureaux maximale » puisque la SCB minimale destinée au logement passe de 64.325 m² à 66.325 m².

Les tableaux relatifs au degré d'utilisation du sol sont également modifiés, en raison des transferts opérés.

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	GROSSFELD PAP S.A.	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	FABECK ARCHITECTES s.à r.l.	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Ville de Luxembourg	CDA	☑
Localité	Gasperich	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☑
Lieu-dit	In der Weilerbach, Rue F.W. Raiffeisen	Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Quartier Gasperich: Ecole précoce et primaire, école fondamentale, crèches, structures d'accueil, etc. Quartiers proches du site: école précoce de Cessange, centre culturel et sportif d'Howald, etc.		

Données structurantes du PAG				**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	13956/26c et 26c/48/2016			Environnement	
Zone(s) concernée(s)	zone mixte (CMU = 2.5)/MIX-u zone de verdure/servitude d'urbanisation "coulée verte ensemble de terrains à aménager/zo			Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	☐
				Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	0 *m*
				Présence de biotope(s)	☐
				Zone de bruit	☐
	minimum	maximum		Voirie nationale (permission de voirie)	☑
COS	0.00	0.70		Gestion de l'Eau (zones inondables)	☐
CUS	0.00	1.96		Sites et Monuments	
CSS	0.00	0.70		Inventaire suppl.	☐
DL	0.00	150.00		Monument national	☐
Emplacements de stationnement	0.8/log-1/300m2	1.2/log-1/175m2		Zone SEVESO	☐
				Autres	

Terrain					
Surface brute	9.2441 *ha*	100 %		Surface cédée au domaine public communal	2.0423 *ha*
Surface nette	6.5730 *ha*	71.10 %		Taux de cession	22.09 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			2.6711 *ha*		28.90 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 *ha*		0.00 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0000 *ha*		0.00 %
Surface destinée au stationnement public			0.0000 *ha*		0.00 %
Surface destinée à l'espace vert public			0.0000 *ha*		0.00 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 *ha*		0.00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			2.6711 *ha*		28.90 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		4.601 *ha*		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	41
		70.00 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	16.03 *a.*

Constructions	*minimum*	*maximum*	**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*			
Surface constructible brute		181 184 *m2*	Nombre de logements de type:	*minimum*	*maximum*	
Emprise au sol		46 011 *m2*	*unifamilial*	0	0	
Nombre de logements	224	1 386	*bifamilial*	0	0	
Densité de logements / hectare brut	24.23	149.93 *u./ha*	*collectif (>2 log/bât.)*	224	1 386	
Personnes estimées / logement	2.30	2.30				
Nombre d'habitants	515	3 188	Nbre de log. à coût modéré	22	139	
Surface de vente maximale		*m2*	Surface brute de bureaux maximale	114 859 *m2*		

Axe(s) de desserte			**Emplacements de stationnement**		
	Charge de trafic *(si disponibles et selon prévision P&CH)*			activités	habitat	
Route Nationale		*vhj*	publics	0	0	
Chemin Repris		*vhj*	privés (min.)	40	180	
Chemin communal			privés (max.)	656	1 663	
			total (max.)	656	1 663	2 319

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	10 *m*	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	500 *m*
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	0 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	895 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	3 090 *m2*

Valider

Tous les champs obligatoires n'ont pas été saisis, respectivement il reste des erreurs.

Les champs obligatoires et les champs erronés ont un fond orange. Veuillez s.v.p. corriger tous ces champs.

Tableau relatif au degré d'utilisation du sol - Ancien PAG

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol (1) : Ensemble de terrains à aménager - zone mixte/zone de verdure

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 1937"	CMU		2,5								

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée 9,2441 *ha*

Fiche 3 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 1937"

Lot	surface à bâtir nette (4)	minimum	maximum	Surface exploitable (CMU) minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
D1-2	4 084 m^2	/ *u.*		/ 36 000 m^2		/		
D3-4	2 123 m^2	/ *u.*		/ 10 468 m^2		/		
D5	1 018 m^2	/ *u.*		/ 2 500 m^2		/		
D6	1 111 m^2	/ *u.*		/ 2 500 m^2		/		
D7	1 018 m^2	/ *u.*		/ 2 500 m^2		/		
D8	1 111 m^2	/ *u.*		/ 2 500 m^2		/		
D9	1 212 m^2	/ *u.*		/ 2 500 m^2		/		
D10	1 317 m^2	/ *u.*		/ 2 500 m^2		/		
D11-12-13	6 731 m^2	/ *u.*		/ 13 843 m^2		/		
D14-15-16	5 811 m^2	/ *u.*		/ 12 250 m^2		/		
D17	11 448 m^2	/ *u.*		/ 0 m^2		/		
E1	1 105 m^2	/ *u.*		/ 5 000 m^2		/		
E2	1 147 m^2	/ *u.*		/ 5 000 m^2		/		
E3	1 227,5 m^2	/ *u.*		/ 5 000 m^2		/		
E4	1 227,5 m^2	/ *u.*		/ 5 000 m^2		/		
E5	1 147 m^2	/ *u.*		/ 8 000 m^2		/		
E6	1 004 m^2	/ *u.*		/ 8 000 m^2		/		
E7	1 111 m^2	/ *u.*		/ 7 500 m^2		/		
E8	1 147 m^2	/ *u.*		/ 2 000 m^2		/		
E9	1 227,5 m^2	/ *u.*		/ 2 000 m^2		/		
E10	1 227,5 m^2	/ *u.*		/ 2 000 m^2		/		
E11	1 147 m^2	/ *u.*		/ 2 500 m^2		/		
E12	1 004 m^2	/ *u.*		/ 2 500 m^2		/		
E13	1 111 m^2	/ *u.*		/ 4 000 m^2		/		
E14	1 147 m^2	/ *u.*		/ 500 m^2		/		
E15	1 227,5 m^2	/ *u.*		/ 2 500 m^2		/		
E16	1 227,5 m^2	/ *u.*		/ 2 500 m^2		/		
E17	1 147 m^2	/ *u.*		/ 39 m^2		/		
E18	1 004 m^2	/ *u.*		/ 75 m^2		/		
E19	1 317 m^2	/ *u.*		/ 4 000 m^2		/		
E20	1 366 m^2	/ *u.*		/ 1 500 m^2		/		
E21	1 461 m^2	/ *u.*		/ 3 500 m^2		/		
E22	1 461 m^2	/ *u.*		/ 3 500 m^2		/		
E23	1 366 m^2	/ *u.*		/ 75 m^2		/		
E24	1 189 m^2	/ *u.*		/ 75 m^2		/		
Total	**65 730** m^2	**0** / **0** *u.*		**0** / **164 325** m^2		**0** / **0** m^2		**0** m^2

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients résultant du PAP				CMU		2,500					

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
(4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937"

Tableau relatif au degré d'utilisation du sol - Nouveau PAG en vigueur

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol (1) : MIX-c

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	**DL**		150	**CUS**		1,96	**COS**		0,70	**CSS**	0,70

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée 9,2441 *ha*

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette (2)	nombre de logements (2)		surface construite brute (2)		surface d'emprise au sol (2)		surface de sol scellée (2)
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
D1-2	4 084 m^2	0	500 *u.*		40 000 m^2		4 084 m^2	# 4 084 m^2
D3-4	2 123 m^2	0	0 *u.*		10 830 m^2		1 826 m^2	# 1 884 m^2
D5	1 018 m^2	0	35 *u.*		2 650 m^2		1 015 m^2	# 1 015 m^2
D6	1 111 m^2	0	35 *u.*		2 650 m^2		1 110 m^2	# 1 110 m^2
D7	1 018 m^2	0	35 *u.*		2 650 m^2		1 015 m^2	# 1 015 m^2
D8	1 111 m^2	0	35 *u.*		2 650 m^2		1 110 m^2	# 1 110 m^2
D9	1 212 m^2	0	35 *u.*		2 650 m^2		1 210 m^2	# 1 210 m^2
D10	1 317 m^2	0	35 *u.*		2 650 m^2		1 315 m^2	# 1 315 m^2
D11-12-13	6 731 m^2	0	194 *u.*		14 137 m^2		4 893 m^2	# 6 075 m^2
D14-15-16	5 811 m^2	0	151 *u.*		12 720 m^2		4 190 m^2	# 4 550 m^2
D17	11 448 m^2	0	0 *u.*		0 m^2		0 m^2	0 0 m^2
E1	1 105 m^2	0	0 *u.*		5 750 m^2		1 105 m^2	# 1 100 m^2
E2	1 147 m^2	0	0 *u.*		5 750 m^2		1 145 m^2	# 1 100 m^2
E3	1 227,5 m^2	0	0 *u.*		5 750 m^2		1 220 m^2	# 1 200 m^2
E4	1 227,5 m^2	0	0 *u.*		5 750 m^2		1 220 m^2	# 1 200 m^2
E5	1 147 m^2	0	130 *u.*		9 000 m^2		1 145 m^2	# 1 140 m^2
E6	1 004 m^2	0	130 *u.*		9 000 m^2		1 000 m^2	# 1 000 m^2
E7	1 111 m^2	0	0 *u.*		8 500 m^2		1 110 m^2	# 1 100 m^2
E8	1 147 m^2	0	0 *u.*		2 300 m^2		1 147 m^2	# 1 100 m^2
E9	1 227,5 m^2	0	0 *u.*		2 300 m^2		1 220 m^2	# 1 200 m^2
E10	1 227,5 m^2	0	0 *u.*		2 300 m^2		1 220 m^2	# 1 200 m^2
E11	1 147 m^2	0	35 *u.*		2 875 m^2		1 145 m^2	# 1 100 m^2
E12	1 004 m^2	0	35 *u.*		2 875 m^2		1 000 m^2	# 1 000 m^2
E13	1 111 m^2	0	0 *u.*		4 565 m^2		1 110 m^2	# 1 100 m^2
E14	1 147 m^2	0	0 *u.*		600 m^2		1 145 m^2	# 600 m^2
E15	1 227,5 m^2	0	0 *u.*		2 875 m^2		1 225 m^2	# 1 200 m^2
E16	1 227,5 m^2	0	0 *u.*		2 875 m^2		1 225 m^2	# 1 200 m^2
E17	1 147 m^2	0	0 *u.*		39 m^2		36 m^2	# 33 m^2
E18	1 004 m^2	0	0 *u.*		75 m^2		75 m^2	# 70 m^2
E19	1 317 m^2	0	0 *u.*		4 565 m^2		1 315 m^2	# 1 300 m^2
E20	1 366 m^2	0	0 *u.*		1 700 m^2		1 365 m^2	# 750 m^2
E21	1 461 m^2	0	0 *u.*		4 000 m^2		1 460 m^2	# 1 400 m^2
E22	1 461 m^2	0	0 *u.*		4 000 m^2		1 460 m^2	# 1 400 m^2
E23	1 366 m^2	0	0 *u.*		75 m^2		75 m^2	# 75 m^2
E24	1 189 m^2	0	0 *u.*		75 m^2		75 m^2	# 75 m^2
Total	**65 730 m^2**	**0**	**1 385** ***u.***	**0**	**181 181 m^2**	**0**	**46 011 m^2**	**46 011 m^2**

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients résultant du PAP	**DL (2)**	**0,000**	**149,825**	**CUS (2)**	**0,000**	**1,960**	**COS (2)**	**0,000**	**0,700**	**CSS (2)**	**0,700**

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Observations :

ANNEXES

PAP Partie écrite – version non-coordonnée

PAP Partie graphique – version non-coordonnée