

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

appartient à l'approbation définitive
du conseil communal
du 16 décembre 2011
référence n° 927/2007/14

JARDINS DE LUXEMBOURG

PAP pour l'ancien site de la laiterie LUXIMAT à Luxembourg-Ville.

PARTIE ECRITE PAP

Préliminaires

La « coupe type sur bâtiment » fait partie intégrante du PAP. En cas de contradiction entre la partie écrite et la partie graphique, cette dernière prime. Les coupes AA', BB', BB'' et CC' sont indicatives.

Le présent PAP annule et abroge dans le périmètre de son tracé tout PAP pouvant exister sur l'ensemble ou sur une partie de la zone arrêtée par le présent PAP.

L'ensemble du site concerné par le présent PAP est classé "Zone d'Habitation".

Conformément à la l'article 31, alinéa 2 de la loi du 22 octobre 2008 portant sur la promotion de l'habitat et la création d'un pacte logement avec les communes, à savoir «Pour chaque plan d'aménagement particulier dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits 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 présente loi.», le promoteur et la Ville de Luxembourg s'entendent sur la mise en place d'une convention fixant les modalités d'application de la présente. Dans le cadre du présent PAP, 10% des unités de logements, lesquelles présenteront au total environ 10% de la surface utile de tous les logements, seront réservés aux logements à coûts modérés. Ne seront pas pris en compte pour le calcul des 10% les unités de commerces, de bureaux, de maison de repos et de résidence service. Afin de contrôler l'adéquation entre logements effectivement réalisés et logements à coût modéré, il sera procédé régulièrement à des décomptes intermédiaires suivant modalités à fixer dans la convention avec la Commune.

Prescriptions dimensionnelles

Les mesures renseignées dans la partie graphique sur l'implantation des immeubles en plan et en hauteur peuvent accepter des tolérances de l'ordre de 5%, avec un minimum de + ou - 30 cm. Ces tolérances ne pourront néanmoins pas augmenter les gabarits ou les contenances des immeubles concernés.

Les emplacements de stationnement public et les arbres dans les voiries seront à adapter suivant localisation exacte des accès carrossables aux parcelles privées.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées

Bilan des surfaces à céder.

Le domaine d'application du présent PAP couvre une surface d'environ 5,08 ha dans le quartier de Merl sur le territoire de la Commune de Luxembourg.

Il comporte les propriétés de la société COTP, d'une surface d'environ 4,48 ha et les propriétés de la Ville de Luxembourg, d'une surface d'environ 0,6 ha. Conformément au plan directeur, un échange de terrain doit être fait entre la Ville de Luxembourg et la société COTP. Cet échange permettra à la société COTP d'être pleinement propriétaire de l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre du

STEINMETZDEMEYER

architectes urbanistes 8, rue malakoff L-2114 Luxembourg tél (+352) 420 912 fax (+352) 422 802 e-mail stdm@stdm.lu www.stdm.lu nr.oai ap/10260 nr.ét.10000817/5 & 10000817/6

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

présent PAP et à la Ville d'être propriétaire du parc urbain (zone verte) représenté au plan directeur. Cet échange n'est pas pris en compte pour la détermination des fonds destinés à être cédés à la Commune.

Un extrait cadastral est annexé dans le rapport justificatif.

L'indication des surfaces est donnée à titre indicatif. Les dimensions définitives seront fixées par des plans à l'acte à établir par l'administration du cadastre et de la topographie.

Les parcelles projetées se distinguent comme suit en ce qui concerne les différents types d'affectation:

- La surface totale du secteur PAP est d'environ 5,08 ha (=100 %).
- Domaine privé:
 - La surface de la parcelle T1 est d'environ 4'823.0 m²
 - La surface de la parcelle T2 est d'environ 4'905.0 m²
 - La surface de la parcelle T3 est d'environ 5'921.8 m²
 - La surface de la parcelle T4 est d'environ 4'555.7 m²
 - La surface de la parcelle T5 est d'environ 9'064.5 m²
 - La surface de la parcelle T6 est d'environ 2'836.5 m²
 - La surface de la parcelle T7 est d'environ 1'603.8 m²
 - La surface de la parcelle T8 est d'environ 4'377.2 m²

La surface totale des terrains privés est d'environ 3,81 ha, soit 75 % de la surface totale du PAP.

- Domaine public:
 - La surface des voies de circulation, et de tous les espaces publics et notamment verts est d'environ 1,27 ha, soit 25 % de la surface totale du PAP.
 - Ces fonds font partie des propriétés de la commune et sont aménagés sur base d'une convention spécifique.

Les espaces verts publics sont d'environ 0,66 ha, soit 13 % de la surface totale du PAP.

Mode détaillé d'utilisation du sol – Affectations

Dans le domaine d'application du PAP les utilisations sont concrétisées sur le niveau de l'îlot.

Pour le rez-de-chaussée des bâtiments B11' et B11'', des installations et équipements de commerce ou de services sont autorisées.

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

En dérogation à la « coupe type sur bâtiment », sur les parcelles T1 et T2, en forte déclivité, le premier niveau plein des immeubles concernés peut se trouver partiellement au-dessus des 175cm définis à la partie graphique ou en-dessous de l'axe de la voie desservante et des logements peuvent être aménagés en-dessous de celui-ci tout en restant au-dessus des jardins et aménagements extérieurs jouxtant les logements concernés.

Sur ces parcelles les étages peuvent être réalisés en demi-niveaux, le dernier demi-niveau inférieur profitant d'une double-hauteur sous plafond.

4 Les toits

4 a) Les toitures sont plates, avec une pente pour l'écoulement des eaux de maximum 10 %.

4 b) L'étage dit « en retrait » peut se situer dans l'alignement des façades des étages inférieurs. Les retraits sont à aménager en terrasse extérieure ou en toiture verte à raison d'au moins 20% de la surface du dernier étage plein théorique.

4 g) Les étages en retrait peuvent être exploités au maximum à raison de quatre-vingt pour-cent par rapport au dernier niveau plein.

6 Les espaces libres

Les espaces libres imposés sont à aménager sous forme de jardin, à l'exception des chemins, terrasses ou autres aménagements d'accès.

7 Les emplacements de stationnement

7 a) Le règlement sur les bâtisses détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager en principe dans l'immeuble.

7 d) Pour les zones d'habitation, la bande de construction admissible pourra être dépassée suivant tracés et indications de la partie graphique afin de permettre l'aménagement d'un garage collectif dans les sous-sols. Ce dépassement ne pourra se faire que sous les conditions suivantes:

- que ce garage collectif soit desservi par deux accès au maximum;
- que la couverture des constructions soit aménagée en jardin d'agrément.

7 e) La largeur maximale des accès carrossables est fixée à 6,50 mètres par accès hors chasses et issues pour piétons.

11 Les constructions provisoires

Des constructions affectées à des usages temporaires peuvent être autorisées à titre exceptionnel pour une durée limitée et sous réserve de révocation, même si ces constructions ne répondent pas aux dispositions du présent projet d'aménagement, à condition de ne léser aucun intérêt légitime.

A l'expiration de l'autorisation ou en cas de révocation de celle-ci, la construction doit être supprimée et l'état antérieur doit être rétabli.

Le degré d'utilisation du sol

Les piscines intérieures sont à intégrer dans les calculs des CMU et COS, à l'exception des locaux de service type vestiaires, douches, locaux techniques, etc.

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

Ce projet est conforme à la partie écrite du PAG de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur suivant les dispositions des zones d'habitation et compte tenu des précisions suivantes :

LES ZONES D'HABITATION

1 Définition

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la ville destinées à l'habitat ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel.

Il n'y a pas de subdivision en différentes zones d'habitation dans ce PAP.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation du PAP sont réservées aux immeubles d'habitation collectifs. Y sont admis des hôtels et des immeubles d'hébergement collectif.

Le premier et le deuxième niveau plein peuvent être affectés à des fins de bureau ou de commerce de quartier, à l'exception des immeubles situés sur les lots T2 et T5.

Les restaurants et cafés sont autorisés conformément à la partie graphique du présent PAP.

Un commerce, cabinet ou bureau occupant une surface de 400m² ou plus devra disposer d'une entrée directe depuis l'extérieur indépendante des entrées destinées aux habitations et devra disposer d'une circulation verticale indépendante des circulations verticales communes destinées aux habitations. Les chemins de fuite et accès PMR à un commerce, cabinet ou bureau occupant une surface de 400m² ou plus, pourront profiter des entrées et circulations communes aux habitations.

2 L'implantation des constructions

Les immeubles sont à implanter conformément aux tracés et indications de la partie graphique du PAP. En dehors de ces tracés, aucune construction ne sera admise.

Des saillies sur les alignements de façade, répondant aux prescriptions du présent PAP, sont admises.

3 La hauteur des constructions

3 a) Les immeubles sont à implanter dans les tracés et indications de la partie graphique du PAP. L'implantation des immeubles devra être conforme à la « coupe type sur bâtiment ». Les constructions peuvent comporter jusqu'à 6 niveaux pleins suivant tracés et indications de la partie graphique ; de même les hauteurs maximales de façade respectives sont indiquées dans la « coupe type sur bâtiment » faisant partie de la partie graphique.

Seront considérés comme niveaux pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du pan du toit et du plan de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et demi. En cas de nouvelle construction, les niveaux destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins trois mètres vingt.

Le plancher du premier niveau plein ne peut se situer en dessous de l'axe de la voie desservante. Le premier niveau plein est défini par l'accès principal à l'immeuble.

Pour les bureaux et les commerces, le premier niveau plein peut se situer partiellement en-dessous de l'axe de la voie desservante conformément à la « coupe type sur bâtiment ».

3 b) Pour les constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte déclivité, une augmentation ou une diminution de la hauteur de construction peut être autorisée ou imposée.

Pour ces constructions, les niveaux pleins admis ainsi que l'accès principal à l'immeuble peuvent se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante.

3

STEINMETZ O E M E Y E R

architectes urbanistes 8, rue malakoff L-2114 Luxembourg tél (+352) 420 912 fax (+352) 422 802 e-mail stdm@stdm.lu www.stdm.lu nr.oai.ap/10260 nr.ét.10000817/5 & 10000817/6

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

Les constructions à ériger dans l'enceinte de ce PAP seront conformes au Règlement sur les Bâtisses de la Commune compte tenu des précisions suivantes :

Article 7: Définition des constructions et de la surface des logements

7.1 Sont considérées comme constructions dans le cadre de la présente partie écrite du PAP, toutes les parties des immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante. Les reculs à observer par les constructions ainsi définies sont déterminées par rapport aux limites cadastrales.

7.2 Lors de la création de logements dans un immeuble ou dans une partie d'un immeuble à construire, la surface exploitable par logement peut varier sans que toutefois, pour les surfaces concernées par cette opération, la surface exploitable moyenne des unités de logement ne puisse être inférieure à une valeur théorique de 80 m², avec un minimum de 10% des logements devant disposer de trois chambres et un maximum de 20% des logements pouvant avoir une surface inférieure à 60 m².

7.3 En cas de transformation d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble existant en vue de la création de nouveaux logements, la surface exploitable par logement peut varier sans que toutefois, pour les surfaces concernées par cette opération, la surface exploitable moyenne des unités de logement ne puisse être inférieure à une valeur théorique de 80 m².

7.4 Des locaux communs pour vélos sont à prévoir à raison de 0.75 m² au moins par logement.

7.5 Un local pour poussettes est à prévoir pour chaque immeuble.

7.6 Des locaux de caves privées sont à prévoir par logement à raison de 4m² en moyenne.

7.7 Chaque logement devra disposer d'au moins une terrasse, balcon ou loggia d'une surface minimale de 8 m² et d'une profondeur minimale de 2,50 mètres.

Article 8: La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

En cas d'étage en retrait, la hauteur ainsi définie est majorée de la hauteur réglementaire du garde-corps.

Article 9: Définition et hauteur des niveaux

9.1 Seront considérés comme niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,5 mètres.

9.3 Les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,20 mètres.

9.4 Les locaux à usage utilitaire doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

Article 10: Les angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de rue, des pans coupés, des angles arrondis et des retraits sur les alignements pourront être imposés dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans droit à indemnité.

Article 11: Les saillies sur les alignements de façade

11.0 Les saillies se font au-delà des limites maxima ou minima de construction. Si elles débordent sur l'espace public, une hauteur libre de 450 cm au moins est à garantir.

11.1 La corniche est constituée par une horizontale se situant en-dessous de la ligne d'intersection du plan du toit et du plan de la façade; elle peut faire saillie de 0,50 mètre sur l'alignement de façade.

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

11.2 Les auvents et porches pourront faire saillie théorique de 1,5 mètre sur l'alignement de façade; cette saillie peut être augmentée sous condition:

- a) que la surface théorique ne soit pas dépassée;
- b) qu'un recul sur les limites latérales, égal ou supérieur à la valeur de la saillie soit respecté, sauf convention entre voisins.

11.3 Sauf indication contraire dans la partie graphique (B11 et B12) les balcons pourront avoir une surface égale au dixième des façades cumulées de l'immeuble ; leur saillie ne pouvant dépasser 2,0 mètres ; ils devront respecter un recul de 1,90 mètre sur les limites latérales.

11.4 Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 2,0 mètres ; ils ne pourront couvrir qu'un tiers des surfaces cumulées des façades et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

11.5 Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, les conditions suivantes sont à respecter :

- a) Les auvents, balcons et avant-corps devront rester d'au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir; leur limite inférieure devra se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des voies piétonnes.
- b) Les cours anglaises empiétant sur le domaine public ne sont pas admises. Le recouvrement des cours anglaises existantes doit répondre à toutes les exigences de la sécurité de la circulation. Faute par les propriétaires dûment avertis, de procéder à l'installation ou à la réparation de ce recouvrement dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des propriétaires.
- c) Pour les constructions existantes, l'aménagement d'un monte-charge empiétant sur le domaine public peut être autorisé exceptionnellement à moins que des considérations techniques ne s'y opposent.

11.6 Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne pourront pas dépasser une saillie de 0,10 mètre sur l'alignement de la voie publique.

11.7 L'évacuation des eaux de pluie de toutes les saillies dépassant 0,20 mètre devra être assurée par leur raccordement à l'installation d'égout.

11.8 Les terrasses et balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 0,95 mètre de hauteur; au-delà du quatrième niveau plein, cette hauteur est portée à 1,10 mètre.

Article 12: Les saillies mobiles

12.1 Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des voies piétonnes.

12.2 Les marquises, les éléments de décoration et les stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies piétonnes.

Ils pourront avoir une saillie au-delà de 3,00 mètres, à condition de rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir.

Pour les constructions bordant les voies piétonnes, l'octroi de l'autorisation peut être subordonné à des conditions spéciales.

Article 13: Les enseignes

13.1 Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage, adossées à la façade, devront se trouver à au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir et ne pourront dépasser une saillie de 0,10 mètre sur l'alignement de la voie publique. Leur surface ne peut être supérieure à 2,5 m².

Posées en saillie, les enseignes devront se trouver à au moins 2,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir. Elles respecteront un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, sauf convention entre propriétaires voisins.

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

Elles ne pourront pas dépasser le niveau fini du premier étage. Aucune face ne peut présenter une surface supérieure à 2 m². Les enseignes seront à éclairage indirect.

Pour les enseignes fixées à des façades d'immeubles situés en zone piétonne, l'octroi de l'autorisation peut être subordonné à des conditions spéciales.

Article 14: L'aménagement des marges de reculement

14.1. Les marges de reculement imposées antérieure et latérale devront être aménagées sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

14.2. Dans les marges de reculement imposées antérieure et latérale l'aménagement de places de stationnement pour véhicules est interdit.

14.3. Les marges de reculement postérieures seront à aménager sous forme d'espace vert.

Article 15: Les clôtures

15.1. Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murs d'une hauteur inférieure à 0,70 mètre, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres. Les surfaces plantées de la marge de reculement antérieure ne peuvent pas se trouver en contrebas de l'axe de la voie desservante.

Des murs de clôture dépassant 0,70 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain ou de topographie, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

Pour les zones protégées, des conditions spéciales peuvent être imposées.

Article 16: Les toits et leurs superstructures

16.1. L'étage dit « en retrait » peut se situer dans l'alignement des façades des étages en-dessous. Les retraits sont à aménager en terrasse extérieure ou en toiture verte à raison d'au moins 20% de la surface du dernier étage plein théorique.

De même les toitures plates de plain-pied (tolérance de +/- 60 cm) avec les logements attenants peuvent être aménagées en terrasses extérieures ou toitures vertes privatives.

Les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air ou de ventilation devront être intégrés dans un gabarit théorique établi à vingt-cinq degrés des façades du dernier étage.

16.2. A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions, telles que les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit tel que défini à l'article 16.1.

16.4 Les toitures vertes sur garages recevront une épaisseur de terres (substrat) d'au moins 50 cm.

Article 17: Les emplacements de stationnement

17.1. L'octroi d'une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ou tout agrandissement d'au moins 40 m² de la surface exploitable est subordonné à la condition qu'un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules soit aménagé sur la propriété même.

Doivent être fournis dans ces cas :

- a) un emplacement par logement, sauf dans les zones protégées telles que définies à l'article C.0.1 de la partie écrite du plan d'aménagement général ainsi que dans le cadre de projets pilote conçus suivant le concept « Vivre sans Voiture », où aucun emplacement par logement n'est requis ;
- b) un emplacement par tranche de 75 m² de la surface exploitable pour les commerces, cafés et restaurants ;

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

c) un emplacement par tranche de 125 m² de la surface exploitable pour les bureaux et administrations ;

f) un emplacement par tranche de 3 chambres pour les constructions d'hébergement collectif et hôtelières ;

g) un emplacement par tranche de 5 lits pour les constructions hospitalières, de gériatrie et foyers pour seniors.

Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Par 50 places de stationnement, un emplacement réservé aux handicapés est à aménager.

Par tranche de trois emplacements de stationnement en surface un arbre à haute tige doit être planté.

Pour les surfaces de bureaux, il est interdit de dépasser le nombre d'emplacements déterminé ci-devant.

17.2. S'il s'avère impossible, pour des raisons architecturales, esthétiques, techniques ou encore en raison des exigences de la circulation sur la voie publique desservante, d'aménager les emplacements de stationnement sur la parcelle même, le constructeur est autorisé à fournir dans un parc de stationnement à proximité les emplacements qui lui font défaut. En ce cas, il doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire, soit locataire pour un terme d'au moins 20 ans de ces emplacements. Les emplacements de rechange ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne pourront être mis en compte que pour un seul immeuble.

Si les emplacements de stationnement requis ne peuvent être fournis dans un parc de stationnement à proximité, une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés par le règlement-taxe, est due.

17.3. Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation, leurs dimensions seront d'au moins 2,30 sur 5,00 mètres.

Les pentes d'accès aux garages ne pourront dépasser une déclivité de 15 %.

Article 18: Les équipements d'utilité publique sur les propriétés privées

L'administration communale pourra établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points de fixation des conducteurs électriques et des appareils d'éclairage public, des panneaux indicateurs et des signaux de la circulation, des plaques des noms de rue et de numérotage des constructions, des inscriptions relatives aux conduites d'utilité publique et des repères topographiques, sans que ces actions puissent donner droit à aucune indemnité.

Article 19: Règlement sur les bâtisses

Les titres III à VIII du règlement sur les bâtisses restent en vigueur sans aucun changement.

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL ET NOMBRE D'ETAGES PLEINS

Le CMU et le COS au niveau de la parcelle ou de l'îlot.

La mesure de l'utilisation du sol est déterminée dans le domaine d'application du PAP par les définitions:

COS * / ** (coefficient d'occupation du sol)

CMU * / ** (coefficient maximum d'utilisation du sol)

Le nombre minimum et maximum ou obligatoire des étages pleins.

Les coefficients COS et CMU sont fixés pour chaque îlot. La surface de terrain prise en compte pour le calcul des coefficients est la surface d'îlot.

Remarques :

* La fixation des coefficients, « coefficient maximum d'utilisation du sol - cmu » et « coefficient d'occupation du sol - cos », se fait suivant définition Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune:

CMU:

Coefficient maximum d'utilisation du sol : rapport entre la surface d'un terrain net et la surface construite brute de la construction y implantée ou la somme des surfaces construites brutes des constructions y implantées.

COS:

Coefficient d'occupation du sol: rapport entre la surface d'un terrain net et la surface d'emprise au sol de la construction y implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions y implantées.

** Voir le détail de la densité pour les îlots dans le PAP.

Prescriptions parcellaires :

Pour la parcelle T01 sera fixée :

COS : 0,37

CMU : 1,89

STHO : 8.721,1 m²

Nombre des étages pleins des bâtiments B14' et B14'' : maximum IV

Nombre des étages pleins du bâtiment B14''' : maximum VI

Nombre des étages pleins du bâtiment B14'''' : maximum III

Type et disposition des constructions: immeubles – appartements ; ia

Pour la parcelle T02 sera fixée :

COS : 0,33

CMU : 1,45

STHO : 7 091,4 m²

Nombre des étages pleins des bâtiments B15 et B17 : maximum IV

Nombre des étages pleins du bâtiment B16 : maximum V

Type et disposition des constructions: immeubles – appartements ; ia

Pour la parcelle T03 sera fixée :

COS : 0,56

CMU : 2,35

STHO : 13 935,4 m²

Nombre des étages pleins des bâtiments B11' et B11'''' : maximum IV

Nombre des étages pleins du bâtiment B11' : maximum I

Nombre des étages pleins du bâtiment B11''' : maximum VI

Type et disposition des constructions: immeubles – appartements ; ia

Pour la parcelle T04 sera fixée :

COS : 0,54

CMU : 2,90

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

STHO : 13 218,2 m²

Nombre des étages pleins des bâtiments B12' et B13'' : maximum IV

Nombre des étages pleins du bâtiment B12'' : maximum V

Nombre des étages pleins du bâtiment B13' : maximum VI

Type et disposition des constructions: immeubles – appartements ; ia

Pour la parcelle T05 sera fixée :

COS : 0,22

CMU : 1,20

STHO : 10 881,0 m²

Nombre des étages pleins des bâtiments B18 et B19 : maximum VI

Nombre des étages pleins des bâtiments B20, B21 et B22 : maximum V

Type et disposition des constructions: immeubles – appartements ; ia

Pour la parcelle T06 sera fixée :

COS : 0,49

CMU : 2,50

STHO : 7 097,0 m²

Nombre des étages pleins des bâtiments B10' et B10''' : maximum IV

Nombre des étages pleins du bâtiment B10'' : maximum VI

Type et disposition des constructions: immeubles – appartements ; ia

Pour la parcelle T07 sera fixée :

COS : 0,54

CMU : 3,16

STHO : 5 069,0 m²

Nombre des étages pleins du bâtiment B09 : maximum V

Type et disposition des constructions: immeubles – appartements ; ia

Pour la parcelle T08 sera fixée :

COS : 0,59

CMU : 2,32

STHO : 10 145,7 m²

Nombre des étages pleins du bâtiment B06 : maximum IV

Nombre des étages pleins du bâtiment B07 : maximum I

Nombre des étages pleins du bâtiment B08 : maximum VI

Type et disposition des constructions: immeubles – appartements ; ia