

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER _ RUE DE STRASBOURG / RUE DE
HOLLERICH À LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE

Commune : Luxembourg

Parcelles situées à la section HoA de Hollerich, commune de Luxembourg inscrites au cadastre sous les numéros :

393/6192, 394/5555, 395/6545, 395/6546, 397/5425, 397/5426, 397/6581, 397/6774, 397/6775, 397/7755, 397/7754, 403/7756, 403/7757, 403/7758, 403/7759, 403/7760, 403/7761

D'une contenance totale de 90a71ca.

Maître d'ouvrage : **REDIM SA**
17a, Parc d'activités Syrdall
L-5365 MUNSBACH

Conception : **MORENO**
ARCHITECTURE
18, Rue de l'Acierie
L-1112 Luxembourg
Tel : 26 48 27 75
Fax : 26 48 27 76
Mail : moreno@moreno.lu

Référence: 16468126C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 27/08/2012
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

Luxembourg, le 11 avril 2012

appartient à l'approbation
du conseil communal
du 7 mai 2012
référence n° 82a/2007/3



B.0 LES ZONES MIXTES

*B.0.1 Définition

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la ville qui, situées principalement aux abords des voies à circulation intense, sont destinées à accueillir, en dehors de l'habitat, des établissements administratifs, commerciaux et récréatifs. Elles sont représentées dans la partie graphique par la couleur rouge orangé; les zones mixtes tertiaire sont en outre marquées par une hachuration mauve et la lettre T.

Pour les zones marquées dans la partie graphique par la lettre L, les deux derniers niveaux sont à réserver à l'habitat. Cette obligation ne vaut pas pour les parties de construction situées au-delà de la bande de construction admissible.

Pour les zones marquées dans la partie graphique par la lettre T, la création de logements n'est pas admise, à l'exception d'un logement de service.

Les zones mixtes sont subdivisées en

- zones mixtes 3 et 4
- zones mixtes 5 et 6
- zones mixtes 7 et 8
- zones mixtes tertiaire 2

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 du quartier.

Des stations de service pour véhicules, des garages de réparation et des postes de carburant peuvent uniquement y être implantés aux abords des grandes voies radiales suivantes: les routes de Thionville, d'Esch, d'Arlon, de Beggen et la rue de Hollerich.

B.0.2 L'implantation des constructions

*B.0.2 a) Principe

Les immeubles sont à implanter dans une bande de construction, dont la profondeur varie pour les différentes zones mixtes, parallèle à l'alignement des rues et distante de cinq mètres de ce dernier. Pour les parcelles marquées dans la partie graphique par la lettre N, ce recul antérieur est fixé à quinze mètres.

En dehors ou au-delà de cette bande, aucune construction ne sera admise sauf celles permises en vertu des dérogations suivantes, lesquelles pourront être combinées entre elles.

***B.0.2 b) Recul sur les alignements de rue**

Une dérogation au principe retenue par l'article B.0.2.a), premier alinéa, pourra être accordée ou imposée dans le cas où une augmentation ou une diminution de ce recul s'impose pour des raisons de raccordement aux immeubles existants, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble des constructions bordant la rue, de sécurité de la circulation ou de topographie.

***B.0.2 c) La transposition des volumes et des surfaces**

La construction d'un ou de plusieurs immeubles dépassant ou implantés en dehors de la bande de construction admissible peut être autorisée, sous condition

- que la ou les constructions ne dépassent ni en volume, ni en surface de planchers exploitables, les volumes et surfaces de planchers exploitables du ou des immeubles conçus suivant les dispositions applicables à la zone ;
- que les marges de reculement imposées soient observées à moins qu'il n'y ait un pignon nu en attente ou que les propriétaires concernés ne s'engagent par écrit à construire aux limites ;
- que le nombre de niveaux pour la partie du bâtiment donnant sur rue ne soit pas dépassé ;
- que la ou les constructions s'intègrent de façon harmonieuse et valable du point de vue de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ;
- qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée.

Une maquette volumétrique à l'échelle de 1:200 ou 1:500 doit être jointe à la demande d'accord de principe.

***B.0.2.d) Saillies sur les alignements de façade**

Des saillies sur les alignements de façade, répondant aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, peuvent encore être admises.

B.0.3 La hauteur des constructions

B.0.3 a) La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de

l'axe de la voie desservante et l'intersection du pan du toit et du plan de la façade sur rue. En cas d'étage en retrait, le garde-corps peut dépasser la hauteur ainsi définie. Le nombre des niveaux pleins admis est indiqué dans la partie graphique par un chiffre.

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.

En aucun cas, le plancher du premier niveau plein ne peut se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante. Il est défini par l'accès principal à l'immeuble.

- B.0.3 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.

Sera considérée comme hauteur, pour ces constructions, la différence moyenne entre le niveau du sol naturel ou de l'axe de la voie desservante et l'intersection du pan du toit et du plan de la façade antérieure; la hauteur ne peut dépasser le gabarit établi suivant la pente du terrain.

B.0.4 Les toits

- B.0.4 a) Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du pan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de quarante-cinq degrés.
- B.0.4 b) L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas vingt-cinq degrés, doit se situer à l'intérieur de ce gabarit de quarante-cinq degrés établi à partir du bord supérieur de la façade.
- B.0.4 c) Le toit à versants est défini par l'intersection de deux pans droits dont la ligne du faîte ne peut se situer à plus de six mètres par rapport à leur naissance.

Des saillies dépassant le pan du toit, telles que lucarnes, toits de pavillon d'angle et autres éléments décoratifs, peuvent être autorisées.

- B.0.4 d) Le toit à la Mansart est constitué par deux pans brisés, le brisis et le terrasson. Ils peuvent dépasser le gabarit théorique décrit ci-dessus tout en s'inscrivant dans un demi-cercle dont le diamètre est égal à la profondeur de la construction autorisée sans pouvoir dépasser seize mètres. Les brisis donnant sur rue de deux maisons adjacentes doivent avoir la même pente.

*B.0.4 e) L'étage en retrait, le toit à deux ou plusieurs versants ou le toit à la Mansart peut être autorisé ou imposé, si l'aspect général de la rue le demande. Pour les zones mixtes tertiaire, l'aménagement d'un étage en retrait est imposé.

* B.0.4 f) Les combles ou les étages en retrait peuvent être exploités au maximum à raison de quatre-vingt pour-cent par rapport au dernier niveau plein. Pour les zones mixtes tertiaire, l'étage en retrait peut être exploité au maximum à raison de cinquante pour-cent par rapport au dernier niveau plein.

B.0.4 g) Les combles ou les étages en retrait peuvent être exploités au maximum à raison de quatre-vingt pour-cent par rapport au dernier niveau plein.

B.0.5 Les espaces libres

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

*B.0.6 Les emplacements de stationnement

Le règlement sur les bâtisses déterminera le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager dans l'immeuble, de préférence en sous-sol, sous forme de garages collectifs, à desservir par deux accès au maximum.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées.

Toutefois, pour les parcelles marquées par la lettre N, un parking en surface peut être admis dans la marge de reculement antérieure sous condition qu'il soit séparé de l'alignement des rues par un écran de verdure d'une profondeur d'au moins trois mètres.

B.0.7 Les immeubles de coin

B.0.7 a) Les terrains sis à l'angle de deux rues peuvent être couverts par une construction, d'une profondeur ne pouvant dépasser les deux bandes de construction admissibles, sous réserve de respecter

- les reculs sur les limites latérales à moins qu'il n'y ait un pignon nu en attente

- les reculs sur les limites postérieures.

Pour accentuer le coin, ou pour permettre la réalisation d'un élément architectural valable, le bourgmestre pourra autoriser la surélévation de la partie de construction se situant à l'intersection des deux bandes de construction. Cette même partie peut sortir de l'alignement antérieur imposé, sous condition toutefois de ne pas constituer de gêne anormale.

B.0.7 b) Au cas où une place à bâtir située à l'angle de deux rues ne permet pas une construction selon les dispositions de l'alinéa précédent, une profondeur de construction de douze mètres est garantie sans égard au recul sur les limites postérieures de la parcelle.

Toutefois, si la parcelle contiguë ne supporte pas une construction d'une profondeur de douze mètres, l'immeuble de coin ne pourra dépasser la profondeur de construction admise pour cette parcelle.

***B.0.8 La transposition des volumes et des surfaces**

B.0.9 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.

B.0.10 Les améliorations hygiéniques

Les constructions projetées en annexe à des immeubles autorisées avant l'entrée en vigueur du présent projet d'aménagement en vue d'une amélioration hygiénique peuvent être autorisées même si elles ne répondent pas aux prescriptions de ce projet, à condition de ne léser aucun intérêt légitime.

B.0.11 Les constructions dans l'emprise des lignes à haute tension

Pour les constructions à ériger sur des parcelles sises dans l'emprise d'une ligne à haute tension dépassant 20.000 Volts, délimitée par des parallèles établies à cinquante mètres des positions extrêmes des conducteurs extérieurs et ouvrages, une autorisation de bâtir pourra être accordée pourvu que des motifs de sécurité, dûment signalés par l'exploitant des lignes à la ville, qui l'aura informé du dépôt du projet, ne s'y opposent pas.

B.0.12 Dispositions spéciales

B.0.12 a) Afin de permettre la réalisation du raccord d'une nouvelle construction à des constructions existantes, le bourgmestre pourra déroger aux dispositions concernant la hauteur des constructions, le nombre des niveaux, les reculs sur les limites ainsi que la forme du toit.

B.0.12 b) Le bourgmestre pourra, sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, accorder exceptionnellement une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions ci-dessus concernant les formes et dimensions de la parcelle et les reculs sur les limites dans le cas de rigueur où des constructions voisines rendraient impropre à la construction une parcelle non construite.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

- B.0.12 c) Dans le cas d'une parcelle construite, dont la forme et les dimensions ne permettent pas le respect des dispositions concernant les marges de reculement, une reconstruction ne peut dépasser ni en largeur, ni en profondeur la construction existante. Toutefois un agrandissement en profondeur du rez-de-chaussée peut être autorisé sous condition que cette construction observe un recul de cinq mètres sur la limite postérieure et ne constitue pas de gêne pour les voisins.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

B.1 Les zones mixtes 3 et 4

B.1.1 Définition

Les zones mixtes 3 et 4 sont destinées, en dehors de l'habitat, aux immeubles administratifs, commerciaux et récréatifs, hôtels, cafés, restaurants, parkings à étages.
Le long des rues à forte concentration de commerces, à savoir la rue du Fort Neipperg et la rue du Fort Bourbon, le premier niveau plein doit être affecté à des fins de commerce.

***B.1.2 L'implantation des constructions**

Les immeubles sont à implanter dans une bande de quarante mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

B.1.3 Forme et dimensions des parcelles

Les parcelles doivent avoir une forme régulière; celles marquées dans la partie graphique par la lettre N doivent avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y construire un bâtiment et d'une largeur et d'une profondeur d'au moins vingt mètres.

B.1.4 La hauteur des constructions

- *B.1.4 a) Les constructions situées en zones mixtes 3 ne peuvent comporter plus de trois niveaux pleins. Les zones mixtes 3 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 3.

*B.1.4 b) Les constructions situées en zones mixtes 4 ne peuvent comporter plus de quatre niveaux pleins. Les zones mixtes 4 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 4.

B.1.4 c) Pour les parcelles marquées dans la partie graphique par la lettre N, une hauteur maximale n'est pas indiquée; le gabarit de la construction est uniquement déterminé par le nombre de niveaux admis.

B.1.5 Les marges de reculement

*B.1.5 a) recul sur les limites latérales

Dans les cas suivants, les façades latérales des constructions auront un recul sur les limites latérales:

- si un projet d'aménagement, un plan d'urbanisme de détail ou une autorisation de morcellement imposent ce recul;
- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites;
- si au-delà d'une profondeur de construction de seize mètres il n'y a pas de pignon nu en attente à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites;

Ce recul est d'au moins six mètres pour les terrains marqués dans la partie graphique par la lettre N et d'au moins quatre mètres pour les autres terrains.

*B.1.5 b) recul sur la limite postérieure

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins huit mètres sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de cinq mètres de cette limite. Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, il sera toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de douze mètres, sans égard au recul postérieur restant.

*B.1.6 Disposition spéciale

B.2 Les zones mixtes 5 et 6

B.2.1 Définition

Les zones mixtes 5 et 6 sont destinées, en dehors de l'habitat, aux immeubles administratifs, commerciaux et récréatifs, hôtels, cafés, restaurants. Peuvent être admis des entreprises artisanales, ateliers, dépôts, parkings à étages. Le long des rues à forte concentration de commerces, à savoir la rue du Fort Neipperg, le premier niveau plein doit être affecté à des fins de commerce.

***B.2.2 L'implantation des constructions**

Les immeubles sont à implanter dans une bande de trente mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

B.2.3 La hauteur des constructions

*B.2.3 a) Les constructions situées en zones mixtes 5 ne peuvent comporter plus de cinq niveaux pleins. Les zones mixtes 5 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 5.

*B.2.3 b) Les constructions situées en zones mixtes 6 ne peuvent comporter plus de six niveaux pleins. Les zones mixtes 6 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 6.

B.2.3 c) Les parties de construction situées au-delà d'une profondeur de construction de seize mètres sont à diminuer de deux niveaux.

B.2.3 d) Pour les parcelles marquées dans la partie graphique par la lettre N, une hauteur maximale n'est pas indiquée; le gabarit de la construction est uniquement déterminé par le nombre de niveaux admis.

B.2.3 e) Si l'aspect de la rue le demande, il peut être exigé que les deux derniers niveaux soient traités sous forme de retrait accusant un recul de deux mètres sur les alignements de façade. Un raccord esthétique avec les propriétés adjacentes est à rechercher afin d'éviter l'émergence de pignons nus.

B.2.3 f) La hauteur hors-tout des constructions admises à rez-de-chaussée ne pourra dépasser cinq mètres à compter du niveau de l'axe de la voie desservante. Cette hauteur pourra être dépassée par endroits pour l'aménagement de lanterneaux, sous condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble et ne constituent pas de gêne anormale pour les voisins. La couverture de ces constructions est à aménager sous forme de terrassejardin agrémentée de verdure.

B.2.4 Les marges de reculement

B.2.4 a) recul sur les limites latérales

Aucun recul sur les limites latérales n'est à observer, sauf pour les parties de construction se situant au-delà d'une profondeur de construction de seize mètres, où un recul sur les limites latérales d'au moins cinq mètres est à observer.

Les constructions à rez-de-chaussée peuvent être construites sans aucun recul sur les limites latérales.

***B.2.4 b) recul sur la limite postérieure**

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure

d'au moins huit mètres, sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de cinq mètres de cette limite. Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, il sera toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de douze mètres, sans égard au recul postérieur restant.

B.2.5 Disposition spéciale

Pour les terrains ayant une superficie d'au moins 500 mètres carrés, le bourgmestre pourra autoriser l'implantation d'immeubles au-delà de la bande de construction de 30,00 mètres. L'emprise au sol théorique de ces constructions ne peut pas dépasser 50% de la partie de la parcelle située au-delà de la bande de construction. La hauteur des constructions est fixée à 7,00 mètres, soit deux niveaux pleins.

Les constructions ainsi admises doivent s'intégrer dans le tissu urbain existant et observer les reculs sur les limites à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites.

Elles doivent disposer d'un accès imprenable permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale et ils peuvent en prendre connaissance pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

Une maquette volumétrique à l'échelle de 1:200 ou 1:500 doit être jointe à la demande en accord de principe.

B.3 Les zones mixtes 7 et 8

B.3.1 Définition

Les zones mixtes 7 et 8 sont destinées principalement aux immeubles administratifs, commerciaux et récréatifs, hôtels, cafés, restaurants. Le long des rues à forte concentration de commerces, à savoir l'avenue de la Gare, le boulevard d'Avranches et le boulevard de la Pétrusse, le premier niveau plein doit être affecté à des fins de commerce.

*B.3.2 L'implantation des constructions

Les immeubles sont à implanter dans une bande de trente mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

B.3.3 La hauteur des constructions

*B.3.3 a) Les constructions situées en zones mixtes 7 ne peuvent comporter plus de sept niveaux pleins. Les zones mixtes 7 sont indiquées dans la partie

graphique par le chiffre 7.

*B.3.3 b) Les constructions situées en zones mixtes 8 ne peuvent comporter plus de huit niveaux pleins. Les zones mixtes 8 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 8.

B.3.3 c) Les parties de construction situées au-delà d'une profondeur de seize mètres sont à diminuer de deux niveaux.

B.3.3 d) La hauteur hors-tout des constructions admises à rez-de-chaussée ne pourra dépasser cinq mètres à compter du niveau de l'axe de la voie desservante.

Cette hauteur pourra être dépassée par endroits pour l'aménagement de lanterneaux, sous condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble et ne constituent pas de gêne anormale pour les voisins.

La couverture de ces constructions est à aménager sous forme de terrassejardin agrémentée de verdure.

B.3.4 Les marges de reculement

B.3.4 a) recul sur les limites latérales

Aucun recul sur les limites latérales n'est à observer, sauf pour les parties de construction se situant au-delà d'une profondeur de construction de seize mètres, où un recul sur les limites latérales d'au moins cinq mètres est à observer.

Les constructions à rez-de-chaussée peuvent être construites sans aucun recul sur les limites latérales.

*B.3.4 b) recul sur la limite postérieure

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins huit mètres, sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de cinq mètres de cette limite. Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, il sera toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de douze mètres, sans égard au recul postérieur restant.

B.3.5 Disposition spéciale

Pour les terrains ayant une superficie d'au moins 500 mètres carrés, le bourgmestre pourra autoriser l'implantation d'immeubles au-delà de la bande de construction de 30,00 mètres. L'emprise au sol théorique de ces constructions ne peut pas dépasser 50% de la partie de la parcelle située au-delà de la bande de construction. La hauteur des constructions est fixée à 10,00 mètres, soit trois niveaux pleins. Les constructions ainsi admises doivent s'intégrer dans le tissu urbain existant et observer les reculs sur les limites à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire

aux limites. Elles doivent disposer d'un accès imprenable permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.
Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.
Une maquette volumétrique à l'échelle de 1:200 ou 1:500 doit être jointe à la demande en accord de principe.

E.0 LES ZONES D'AMENAGEMENT

- * E.0.1. Les zones d'aménagement sont subdivisées en
 - terrains couverts par des projets d'aménagement approuvés
 - ensembles de terrains à aménager
 - ensembles de terrains à couvrir par des projets de rénovation urbaine

- * E.0.2 Les aménagements provisoires

Des aménagements légers et facilement amovibles, affectés à des usages temporaires, peuvent être autorisés à titre exceptionnel pour une durée limitée et sous réserve de révocation, même si ces aménagements 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, les aménagements doivent être supprimés et l'état antérieur doit être rétabli.

E.1 Les terrains couverts par des projets d'aménagement approuvés

Avant l'entrée en vigueur du présent projet d'aménagement, certaines parties de la ville dénommées "nouveaux quartiers", étaient soumises à l'obligation d'être couvertes, avant toute construction, par un projet d'aménagement dûment approuvé portant soit sur l'ensemble soit sur une partie du quartier.

Les terrains couverts par de tels projets d'aménagement dûment approuvés restent soumis aux règles de construction arrêtées pour ces projets approuvés.

La partie graphique du projet général d'aménagement renseigne sur la dénomination de ces quartiers; ils sont entourés par un trait noir avec points. Par dérogation aux règles de construction retenues par les projets d'aménagement approuvés, le collège échevinal pourra accorder l'autorisation pour des agrandissements à rez-de-chaussée ou pour la mise

en place d'aménagements légers, sous condition qu'il n'y ait pas de gêne pour les voisins.

E.2 Les ensembles de terrains à aménager

- E.2.1 Les ensembles de terrains qui ne sont pas encore viabilisés sont soumis à l'obligation d'être couverts, avant toute construction, par un projet particulier d'aménagement (P.P.A.) dûment approuvé portant soit sur l'ensemble, soit sur une partie des terrains. Lorsque le P.P.A. ne couvre qu'une partie des terrains, il ne sera approuvé qu'à la condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. Seule la partie couverte par le P.P.A. est ouverte à la construction.

Ces ensembles de terrain sont délimités dans la partie graphique par un trait noir continu et hachurés verticalement par des traits fins noirs. La couleur des rayures renseigne sur la ou les affectations admises et donne une indication sur leur localisation.

La densité moyenne est indiquée par un chiffre qui représente le coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.). Le C.M.U. donne le rapport entre les surfaces exploitables des différentes constructions, mesurées hors oeuvre, et la surface nette des terrains à bâtir.

- E.2.2 Afin de garantir l'intégration harmonieuse et valable du point de vue de l'urbanisme des constructions dans l'ensemble constitué par les zones contiguës, les P.P.A. seront mis au point sous l'assistance des services de la Ville.
- E.2.3 Les projets particuliers d'aménagement fixent les voies et places ainsi que les terrains réservés aux jardins publics.
Pour le terrain restant, qui est à considérer comme surface nette de terrain à bâtir, le P.P.A. fixe les diverses affectations, précise leur localisation et renseigne sur leur envergure.
- E.2.4 Pour mieux répondre à la spécificité d'un site, le projet particulier d'aménagement peut prévoir une plus grande liberté en dérogeant aux règles générales de construction pour ce qui est de l'implantation et de la hauteur des immeubles, du nombre de niveaux admissible et des dimensions des parcelles, à condition que le coefficient maximum d'utilisation du sol ne soit pas dépassé.

Les constructions, compte tenu de leur destination, devront s'intégrer de façon harmonieuse et valable du point de vue de l'urbanisme dans l'ensemble constitué par les zones contiguës.

Ainsi, elles devront respecter les règles générales de construction quant à

leur recul sur les limites périphériques du projet.

- E.2.5 Une surface égale à au moins un dixième de la superficie brute de l'ensemble de terrains à aménager, à l'exclusion des terrains réservés aux édifices publics, devra être réservée à l'aménagement d'espaces de verdure publique cohérents ainsi qu'à la plantation d'arbres en bordure de la voirie.

La ville peut demander le maintien de surfaces de verdure présentant une certaine valeur, nécessaires au maintien ou à l'amélioration des équilibres biologiques ou indispensables à la protection des ressources naturelles. A cet effet, l'établissement d'un plan d'aménagement de verdure (Grünordnungsplan) portant soit sur l'ensemble soit sur une partie des terrains à aménager peut être demandé.

L'aménagement des espaces de verdure publique sera réalisé par les services de l'administration communale.

Article 17 du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg: 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 ;
- c) un emplacement par tranche de 125 m² de la surface exploitable pour les bureaux et administrations ;
- d) un emplacement par tranche de 125 m² de la surface exploitable pour les établissements industriels et artisanaux ;
- e) un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les garages de réparation ;
- 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.

Dans les zones mixtes, dans les zones d'activités marquées dans la partie graphique du plan d'aménagement général par la lettre A ainsi que pour les immeubles de bureaux et administratifs dans les autres zones, il est interdit de dépasser le nombre d'emplacements déterminé ci-devant. Il peut être dérogé exceptionnellement à ce principe si le quartier n'est pas desservi, d'une manière adéquate, par les transports en commun.

- 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.

Dans le cas de nouvelles constructions, les pentes d'accès aux garages ne pourront dépasser une déclivité de 15 %; dans le cas de transformation de constructions existantes, cette pente d'accès pourra atteindre une déclivité allant jusqu'à 20 % au maximum.

- 17.4. En dehors des emplacements de stationnement demandés en application de l'article 17.1, le bourgmestre pourra autoriser, pour les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, l'aménagement, sur leurs terrains, d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires.

- 17.5. Dans les zones mixtes, l'implantation d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à trois mille kilos sera interdite, sauf deux emplacements fermés incorporés dans les constructions à usage commercial ou artisanal auxquelles ils appartiennent.

■ Article 49 du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg: Installations collectives

- 49.1 Dans les immeubles comportant plus de deux logements il sera prévu des remises pour bicyclettes et voitures d'enfant.
- 49.2 De plus, il sera aménagé à l'abri des regards des passants un endroit consolidé, facilement accessible et parfaitement hygiénique, où seront installées les poubelles, à moins que des armoires à poubelles ne soient prévues.

1.0_Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est indicative (nombre de niveaux) et sera précisée lors du projet d'exécution.

1.1_Volume à détruire

Tous les volumes initiaux sont destinés à être détruits, voir partie graphique (plan 00) et documentation photographique.

Descriptif des différents volumes à détruire :

- volume 1 : +/- 225 m2 (rez+4)
- volume 2 : +/- 619 m2 (rez)
- volume 3 : +/- 933 m2 (rez+2 partie avant, rez partie arrière)
- volume 4 : +/- 141 m2 (rez)
- volume 5 : +/- 82 m2 (rez+1)
- volume 6 : +/- 88 m2 (rez)
- volume 7 : +/- 74 m2 (rez +1)



1.2_ nature servitude de passage

Cette servitude permet aux piétons de traverser l'îlot. L'entretien de celle-ci incombe aux propriétaires (copropriété). Une convention d'heures d'ouvertures est à mettre au point avec la Ville de Luxembourg. La servitude à une largeur de 3.50m.

1.3_ le taux de cession du terrain brut à la commune

Le taux de cession totale à la Ville de Luxembourg est de 31.82%.

Taux de cession en espace minérale public par rapport au terrain : 78,68 %

Taux de cession en espace végétal public par rapport au terrain : 21,32%

1.4_dispositions destinées à assurer à la population des conditions de vie optimales

Une surface nette moyenne de minimum 95m² par logement a été définie.

Au minimum 15% des logements sont à prévoir à trois chambres et au maximum 20% des logements peuvent avoir une surface brute inférieure à 60m².

- des espaces fonctionnels, tels que caves et/ou greniers, buanderie et/ou débarras d'une surface totale minimale de 10 m² est à prévoir pour chaque logement ;
- un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, loggia ou balcon) de minimum 8m² et dont la profondeur est de minimum 2,50m est à prévoir pour chaque logement.

d) la densité, la mixité, la qualité de vie

d.1 densité de logements

Le projet ne prévoit plus d'accentuation du coin moyennant une surélévation des bâtiments.

Les bâtiments sis à l'intérieur de l'îlot ont tous été diminués d'un étage.

d.3 qualités des logements collectifs

Il est prévu que 90% des logements doivent être bi orientés