



Référence: 15034-26C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 27.03.06

Le Ministre de l'Intérieur  
et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

## PARTIE ECRITE

Toutes les dispositions non précisées dans ce texte sont à exécuter suivant les lois et les règlements en vigueur.

appartient à l'approbation provisoire  
du conseil communal du  
24 octobre 2005  
référence n° 82a/1/2005



## **1. Définition fonctionnelle**

- 1.1. Définition des parcelles
- 1.2. Définition fonctionnelle des parcelles
- 1.3. Types d'appartements

## **2. Définition des constructions**

- 2.1. Surface des constructions
- 2.2. Implantation des constructions
- 2.3. Hauteur des constructions
  - 2.3.1. Hauteur maximale
  - 2.3.2. Définition du niveau d'implantation du rez-de-chaussée
  - 2.3.3. Hauteur libre d'étage

## **3. Aspect extérieur des constructions**

- 3.1. Architecture
- 3.2. Façades
  - 3.2.1. Couleurs et matériaux
  - 3.2.2. Traitement des façades
  - 3.2.3. Saillies et balcons
    - 3.2.3.1. Saillies et retraits
    - 3.2.3.2. Balcons
  - 3.2.4. Antennes et paraboles
- 3.3. Les toits
  - 3.3.1. La forme des toits
  - 3.3.2. Constructions en toiture
- 3.4. Entrées des immeubles
  - 3.4.1. Entrée des immeubles
  - 3.4.2. Locaux des poubelles
- 3.5. Eclairages extérieurs

## **4. Emplacements de parking pour voitures**

4.1. Garages souterrains et leurs accès

4.2. Nombre des emplacements

4.3. Autres garages ou « Carports »

## **5. Jardins privatifs**

5.1. Limites des parcelles

5.1.1. Délimitations moyennant maçonneries sèches ou apparentes et haies

5.1.2 Délimitations de jardins à même niveau

5.2 Terrasses. Plantations.

## **6. Chiffres / Tableaux**

## **7. Documents graphiques**

7.1. Plan de la Ville de Luxembourg

7.2. Plan de Cadastre

7.3. Plan de Situation (Plan PAP N°1)

7.4. Coupe 1-1, 2-2, 3-3 (Plan PAP N°2)

## 1. Définition fonctionnelle

### 1.1. Définition des parcelles

Les parcelles sont nouvellement définies par le P.A.P.

### 1.2. Définition fonctionnelle des parcelles

Les parcelles N°1-10 sont dévolues à l'habitation exclusivement.

### 1.3. Types d'appartements

Dans chaque bâtiment il doit être prévu différents types d'appartements.

## 2. Définition des constructions

### 2.1. Surface des constructions

*L'emprise à bâtir maximale, la surface hors œuvre totale (SHOT), ainsi que le nombre des niveaux sont définis par les inscriptions dans le plan de Situation (Plan PAP N°1) et les coupes 1-1, 2-2 et 3-3 (Plan PAP N°2) de même que dans les calculs au point „6.Chiffres / Tableaux“.*

La surface du dernier niveau ne dépassera pas 70% de celle du niveau plein courant. Le solde de la surface du dernier niveau sera aménagé en terrasse et jardin sans préjudice de la cour intérieure d'environ 22,00m<sup>2</sup> à chaque niveau.

### 2.2. Implantation des constructions

Les immeubles sont à implanter à l'intérieur des limites définies par le plan de situation (Plan PAP N°1) sans préjudice des saillies décrites par le présent règlement. Les limites sont obligatoires pour chaque immeuble.

### 2.3. Hauteur des constructions

#### 2.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale est définie à l'article „6.Chiffres / Tableaux“.

#### 2.3.2. Définition du niveau d'implantation du rez-de-chaussée

Voir article „6.Chiffres / Tableaux“ en annexe.

#### 2.3.3. Hauteur libre d'étage

La hauteur libre d'étage à tous les niveaux habitables doit être au moins de 2,60m.

### 3. Aspect extérieur des constructions

#### 3.1. Architecture

Il est à mettre en œuvre une architecture contemporaine de bonne tenue.

#### 3.2. Façades

##### 3.2.1. Couleurs et matériaux

Les volumes des architectures doivent être harmonieux eu égard à leurs matériaux et leurs couleurs (parcelles 1-10). On évitera les couleurs voyantes hormis le blanc.

##### 3.2.2. Traitement des façades

Toutes les façades sont à traiter avec le même soin.

##### 3.2.3. Saillies et balcons

###### 3.2.3.1. Saillies et retraits

Les saillies sont acceptées dans la mesure où elles ne dépassent pas 50% de la surface de la façade concernée et à condition que la surface exploitable ainsi créée soit compensée par des retraits de même surface. Les saillies ne peuvent pas dépasser l'emprise à bâtir maximale de plus de 1,00m.

###### 3.2.3.2. Balcons

Les balcons sont acceptés dans la mesure où ils ne dépassent pas 50% de la longueur de la façade concernée. Les balcons ne peuvent pas dépasser l'emprise à bâtir maximale de plus de 1,00m.

##### 3.2.4. Antennes et paraboles

Il est interdit d'apposer des antennes et paraboles sur les façades, les balcons et les loggias.

#### 3.3. Les toits

##### 3.3.1. La forme des toits

Seuls les toits plats sont tolérés. Leurs pentes ne doivent pas dépasser 6%. Les gouttières et les chenaux ne doivent pas être apparents.

Le niveau supérieur des façades correspond à la hauteur de construction.

La toiture peut s'exprimer par une dalle ou bandeau en saillie qui n'excédera pas la saillie des balcons (1,00m). Son niveau supérieur doit correspondre à la hauteur de construction.

##### 3.3.2. Constructions en toiture

Les constructions en toiture à l'usage d'installations techniques sont tolérables. Elles ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale de construction de plus de 1,50m. Elles doivent respecter un retrait de 2,00m par rapport aux bords du toit.

### 3.4. Entrées des immeubles

#### 3.4.1. Entrée des immeubles

Le plan de situation (Plan PAP N°1) indique les emplacements des « zones d'entrée » des immeubles. Des emplacements différents peuvent être acceptés à condition d'une intégration urbanistique et architecturale appropriée.

#### 3.4.2. Locaux des poubelles

Les locaux des poubelles doivent être situés au rez-de-chaussée respectivement au sous-sol. Les odeurs doivent être évacuées par moyennant une ventilation efficace. L'accès doit s'effectuer depuis la rampe respectivement la « zone d'entrée ».

### 3.5. Eclairages extérieurs

Les éclairages extérieurs doivent être disposés de façon à éviter les effets d'éblouissement pour des tiers.

## 4. Emplacements de parking pour voitures

### 4.1. Garages souterrains et leurs accès

Les garages pour les parcelles N°1+N°2, N°3+N°6, N°4+N°5, N°7+N°8 et N°9+N°10 comportent un accès commun pour deux immeubles contigus. Ils doivent s'inscrire dans l'*emprise maximale pour parking souterrain*, qui est définie dans le plan de situation (Plan PAP N°1). Les accès sont à prévoir suivant le plan de situation (Plan PAP N°1).

### 4.2. Nombre des emplacements

Un emplacement souterrain de parking est à prévoir par appartement.

### 4.3. Autres garages ou « Carports »

Tous autres garages ou « Carports » sont interdits.

## 5. Jardins privatifs

### 5.1. Limites des parcelles

#### 5.1.1. Délimitations moyennant maçonneries sèches ou apparentes et haies

Les limites des parcelles sur l'espace public, les rampes d'accès aux garages souterrains et d'autres parcelles situées à des niveaux différents sont à matérialiser moyennant des murs en maçonnerie sèche ou maçonnerie apparente dédoublés d'une haie.

Le mur qui délimite un jardin privatif de l'espace public s'élèvera à 20 cm en dessous du niveau théorique du jardin (pente), la haie qui le couronne présentera au moins 100 cm au-dessus de ce niveau.

Le mur qui délimite un jardin d'une rampe d'accès au garage présentera une hauteur de 100 cm au-dessus du niveau théorique du jardin, la haie qui le dédouble aura même hauteur.

Le plan de situation (plan PAP N° 1) définit le tracé des murs. Pour les plantations on mettra en oeuvre des essences indigènes.

#### 5.1.2. Délimitations de jardins à même niveau

La délimitation des parcelles (et des jardins privatifs) situées à même niveau se fera moyennant des plantations qui seront d'essences indigènes.

## 5.2 Terrasses. Plantations.

Les terrasses sur terre-plein des appartements à rez-de-chaussée, et qui comportent des revêtements durs, n'excéderont pas 12 m<sup>2</sup>. Les terrasses se situeront endéans les 3 m à compter depuis l'alignement des façades. Les autres aires de la parcelle (mis à part les cours intérieures) doivent être aménagées en jardins plantés.

Les toitures des garages souterrains sont assimilés aux jardins et sont à planter. Les arbres à moyenne tige sont autorisés dans les limites des stipulations du code civil. Les jardins sont à niveler de façon plane, aux niveaux indiqués sur le plan de situation. Le niveau du jardin est à réaliser à 15 cm en dessous du niveau du rez-de-chaussée. Les annexes et bâtiments secondaires sont interdits.

## 6. Chiffres / Tableaux

## Calculs des parcelles PAP – Partie 1

| Description | Surface lot | Pourcentage | SHOT Plages | SSA (%) | Unités d'habitation | Emplacements de garage | Niveau jardin | Niveau rez-de-chaussée | Garage maximum |
|-------------|-------------|-------------|-------------|---------|---------------------|------------------------|---------------|------------------------|----------------|
| LOT 1       | 1.061,68    |             | 1.221,59    |         | 11                  | 11                     | (+) 335,89    | (+) 336,04             | (+) 346,04     |
| LOT 2       | 1.062,57    |             | 1.221,59    |         | 11                  | 11                     | (+) 335,89    | (+) 336,04             | (+) 346,04     |
| LOT 3       | 1.271,75    |             | 1.221,59    |         | 11                  | 11                     | (+) 335,72    | (+) 335,87             | (+) 345,87     |
| LOT 4       | 1.123,97    |             | 1.221,59    |         | 11                  | 11                     | (+) 334,72    | (+) 334,87             | (+) 344,87     |
| LOT 5       | 1.310,47    |             | 1.221,59    |         | 11                  | 11                     | (+) 334,72    | (+) 334,87             | (+) 344,87     |
| LOT 6       | 1.297,39    |             | 1.221,59    |         | 11                  | 11                     | (+) 335,72    | (+) 335,72             | (+) 345,72     |
| LOT 7       | 1.033,56    |             | 1.221,59    |         | 11                  | 11                     | (+) 334,72    | (+) 335,87             | (+) 345,87     |
| LOT 8       | 1.190,78    |             | 1.221,59    |         | 11                  | 11                     | (+) 334,72    | (+) 334,87             | (+) 344,87     |
| LOT 9       | 1.262,98    |             | 1.221,59    |         | 11                  | 11                     | (+) 334,72    | (+) 334,87             | (+) 344,87     |
| LOT 10      | 1.549,76    |             | 1.221,59    |         | 11                  | 11                     | (+) 334,72    | (+) 334,87             | (+) 344,87     |
| SOMME       | 12.164,91   | 59,44%      | 12.215,88   | 0,796   | 110                 | 110                    |               |                        |                |

| Description | Surface  | Pourcentage |
|-------------|----------|-------------|
|             | 5.921,61 |             |
| VOIRIE      | 5.921,61 | 28,93%      |

| Description        | Surface  | Pourcentage |
|--------------------|----------|-------------|
| 1 ESPACES VERTS P. | 1.454,65 |             |
| 2 PARC PUBLIC      | 924,83   |             |
| ESPACES VERTS      | 2.379,48 | 11,63%      |

|                      |           |         |
|----------------------|-----------|---------|
| SOMME PAP - PARTIE 1 | 20.466,00 | 100,00% |
|----------------------|-----------|---------|

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Parking publics | 63 pc. |
|-----------------|--------|

## Listes des propriétés concernées par le PAP – Partie 1

| Numéro parcelle |      | Propriétaire                        | PAP - PARTIE 1 |        | Anmerkung                                                               |
|-----------------|------|-------------------------------------|----------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|
|                 |      |                                     | SDL            |        |                                                                         |
| <b>LE</b>       |      |                                     |                |        |                                                                         |
| 611             | 3955 | Rue Liez Luxembourg                 |                |        |                                                                         |
| 611             | 3962 | Luxembourg, La Ville                | 6,56           | 3,20%  |                                                                         |
| 611             | 4193 | Association des Soeurs Dominicaines | 134,72         | 65,82% |                                                                         |
| 611             | 4194 | Domaine de l'Etat                   |                |        |                                                                         |
| 611             | 4070 | Luxembourg, La Ville vormal ASD     | 18,70          | 9,14%  | Statut d'un terrain cédé - convention SDL/VDL N° 14a/54/99 - 05-07-1999 |
| 611             | 4195 | Luxembourg, La Ville                |                |        |                                                                         |
| 611             | 3954 | Luxembourg, La Ville                |                |        | * cumulé avec "Chemin" und "Rue de l'Avenir"                            |
| <b>EE</b>       |      |                                     |                |        |                                                                         |
|                 |      | Chemin                              |                |        |                                                                         |
|                 |      | Rue de l'Avenir                     |                |        |                                                                         |
| 619             | 2493 | Luxembourg, La Ville                |                |        |                                                                         |
| 620             |      | Luxembourg, La Ville                |                |        |                                                                         |
| 621             |      | Luxembourg, La Ville                |                |        |                                                                         |
| 629             | 3126 | Association des Soeurs Dominicaines | 42,26          | 20,65% |                                                                         |
| 629             | 3127 | Luxembourg, La Ville                | 2,43           |        |                                                                         |
| 629             | 3128 | Luxembourg, La Ville                |                |        |                                                                         |
| 629             | 3129 | Luxembourg, La Ville                |                |        |                                                                         |

| Eigentümer                          | in a   | in %    |  |
|-------------------------------------|--------|---------|--|
| Luxembourg, La Ville                | 8,99   | 4,39%   |  |
| Domaine de l'Etat                   | 0,00   | 0,00%   |  |
| Association des Soeurs Dominicaines | 195,67 | 95,61%  |  |
| Autres                              |        | 0,00%   |  |
|                                     | 204,66 | 100,00% |  |

| Terrain à bâtir brut                 | 204,66 |  |
|--------------------------------------|--------|--|
| Terrain à céder à la commune         | 51,16  |  |
| Terrain cédé à la commune            | 18,70  |  |
| Terrain restant à céder à la commune | 32,46  |  |
| Reste                                | 153,50 |  |
| CMU                                  | 0,80   |  |
| Surface construisible                | 122,80 |  |
| dont SDL                             | 117,40 |  |

## **7. Documents graphiques**

- 7.1. Plan de la Ville de Luxembourg
- 7.2. Plan de Cadastre
- 7.3. Plan de Situation (Plan PAP N°1)
- 7.4. Coupe 1-1, 2-2, 3-3 (Plan PAP N°2)