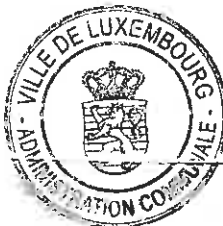


Objet :	PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER 'MONOPOL 1' à LUXEMBOURG Partie écrite réglementaire	
Commune :	Référence: <u>16539186C</u> Le présent document fait partie du projet ayant fait l'objet de ma décision d'approbation du: <u>10.8.2012</u> Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région  Jean-Marie HALSDORF	LUXEMBOURG
Parcelle :		Parcelle n° 55/3179 et 4/1669 Section H o D de Cessange
Maître de l'ouvrage :	 BREEVAST	BREEVAST Luxembourg s.a.r.l. c/o Mavin Property Fund SICAV SIF 42-44 Avenue de la Gare L-1610 Luxembourg
Propriétaire		Mavin Property Fund SICAV SIF 42-44 Avenue de la Gare L-1610 Luxembourg
Conception		Association Momentanée BALLINI PITT & PARTNERS 39, Val St André L-1128 Luxembourg BUREAU D'ARCHITECTES WERNER 34, rue Edmond Dune L-1409 Luxembourg

Date :

appartient à l'approbation
du conseil communal
du 16 décembre 2011
référence n° 82a/2010/4

07.12.2011

appartient à l'approbation définitive
du conseil communal
du 7 mai 2012
référence n° 82a/2010/4



Art. 1 – Généralités

Le choix urbanistique retenu pour le présent PAP s'appuie sur les prescriptions telles qu'elles sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement communal sur les bâtisses en vigueur dans la commune de Luxembourg, zone Mixte 5 et sur les zones d'aménagements. Les prescriptions non reprises dans cette partie écrite restent valables.

De plus, le présent Projet d'Aménagement Particulier prend en compte les indications du plan directeur « Parc de Cessange » en cours de réalisation par le Bureau Steinmetz Demeyer pour la Ville de Luxembourg (dernière version mise à notre disposition : Plan (n° PD 001 d, 25/06/2010, réf : CSSG 0810) et partie écrite du 25/06/2010).

En conformité avec ce dernier, les constructions seront implantées de manière à :

- 1) Créer une voirie d'accès au site dans le prolongement de la rue Henri Pensis.
- 2) Créer une voirie de desserte parallèle à la route d'Esch.

Art. 2 – Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

Le projet de PAP couvre une superficie d'environ 16 255 M². Il est constitué des parties de parcelles 55/3179 et 4/1669 de la section H o D de Cessange. Sa contenance est exprimée sur l'extrait cadastral produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Une surface de 4 381 M² sera cédée à la Commune pour l'aménagement des voiries et des infrastructures définies au plan Directeur « Steinmetz-Demeyer ».

Un levé topographique dressé par Metrico (avec fond de plan extrait de l'atlas topographique de la Ville de Luxembourg) et Geocad , d'une part, précise et complète le mesurage cadastral qui sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP et, d'autre-part fixe la limite entre zone mixte 5 et zone d'aménagement. La partie graphique du PAP exprime également la délimitation et la contenance des lots projetés.

Les constructions objets du présent s'implantent sur la partie en zone Mixte 5 des parcelles précitées. Cette limite a été définie par Géocad (sur le plan 08319-02d annexé).

La zone d'aménagement contient uniquement des voiries et infrastructures qui sont nécessaires à la viabilisation du plan Directeur.

En synthèse, en sus de la partie cédée à la commune, le PAP divise les parcelles précitées en trois lots, définis aux documents graphiques, permettant ainsi de créer des fonts de voirie cohérents et conformes au plan directeur.



Art. 3 – Prescription du projet d'aménagement particulier

	Partie écrite Plan d'aménagement général de la Ville De Luxembourg	Partie écrite Projet d'aménagement particulier Monopol 1.
B.0	<u>LES ZONES MIXTES</u>	
B.0.1	<u>Définition</u>	
	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 tertiaires 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.	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 tertiaires 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	<u>L'implantation des constructions</u>	
B.0.2 a)	<u>Principe</u>	
	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,	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-TROIS mètres de ce dernier. LE LONG DE LA ROUTE D'ESCH, CE REcul EST DEFINI PAR UNE LARGEUR DE 23,50 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DEFINI PAR LA CONSTRUCTION SISE SUR



	aucune construction ne sera admise sauf celles permises en vertu des dérogations suivantes, lesquelles pourront être combinées entre elles.	LA PARCELLE 85/2299 SUIVANT DEMANDE DE L'ADMINISTRATION DES PONTS ET CHAUSSEES (VOIR PV de REUNION DU 06/12/2010 AVEC LA VILLE DE LUXEMBOURG EN ANNEXE). 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)	<u>Recul sur les alignements de rue</u>	
	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.	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. CF ARTICLE B.0.2 a)
B.0.2 c)	<u>La transposition des volumes et des surfaces</u>	
	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.	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)	<u>Saillies sur les alignements de façade</u>	
	Des saillies sur les alignements de façade, répondant aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, peuvent encore être admises.	Des saillies sur les alignements de façade, répondant aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, peuvent encore être admises.
B.0.3	<u>La hauteur des constructions</u>	
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	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.	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.	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	<u>Les toits</u>	
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.	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.	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 faite 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.	Le toit à versants est défini par l'intersection de deux pans droits dont la ligne du faite 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.	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'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.	l'aménagement d'un étage en retrait est imposé. LES TOITS PLATS PEUVENT ETRE AUTORISES.
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.	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.	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	<u>Les espaces libres</u>	
	Les espaces libres imposés sont à aménager sous forme d'espace vert, à l'exception des chemins ou autres aménagements d'accès.	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	<u>Les emplacements de stationnement</u>	
	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.	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	<u>Les immeubles de coin</u>	
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.	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	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.	la profondeur de construction admise pour cette parcelle.
B.0.8	<u>La transposition des volumes et des surfaces</u>	
B.0.9	<u>Les constructions provisoires</u>	
	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.	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	<u>Les améliorations hygiéniques</u>	
	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.	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	<u>Les constructions dans l'emprise des lignes à haute tension</u>	
	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.	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	<u>Dispositions spéciales</u>	
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.	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.	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.	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.2	<u>Les zones mixtes 5 et 6</u>	
B.2.1	<u>Définition</u>	
	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.	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	<u>L'implantation des constructions</u>	
	Les immeubles sont à implanter dans une bande de trente mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.	Les immeubles sont à implanter dans une bande de trente mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.
B.2.3	<u>La hauteur des constructions</u>	
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.	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.	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.	Les parties de construction situées au-delà d'une profondeur de construction de seize mètres sont à diminuer de deux niveaux. CONFORMEMENT A L'ARTICLE B.0.2 c), LA TRANSPOSITION DES VOLUMES ET DES SURFACES SERA APPLIQUEE POUR REPARTIR LA SURFACE ET LE VOLUME MANQUANT SUR CES PARTIES EN SECONDE ZONE (NOTAMMENT LE RECOURS A UN NIVEAU SUPPLEMENTAIRE). LE DETAIL EST REPRIS DANS LE BILAN DES SURFACES DE LA PARTIE GRAPHIQUE.
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	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



	niveaux admis.	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.	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 terrasse-jardin agrémentée de verdure.	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 terrasse-jardin agrémentée de verdure.
B.2.4	<u>Les marges de reculement</u>	
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.	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. A CERTAINS ENDROITS, UN REcul DE CINQ METRES SERA AUTORISE SUR TOUTE LA PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS. 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.	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. A L'EXCEPTION DU RACCORD SUR LA PROPRIÉTÉ Q8 (parcelle 55/2325) OU, CONFORMEMENT A LA CONVENTION ENTRE PROPRIÉTAIRES, ON POURRA CONSTRUIRE SUR LA LIMITE UN PIGNON EN ATTENTE D'UNE CONSTRUCTION FUTURE.
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	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.	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.
E.0	<u>LES ZONES D'AMENAGEMENT</u>	
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	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.	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.2	<u>Les ensembles de terrains à aménager</u>	
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	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



	nette des terrains à bâtir.	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.	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.	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.	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.	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.

Art. 4 Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier

4.1 Gestion de l'eau / Réseaux d'infrastructure et assainissements.

Les raccordements se feront sur les infrastructures existantes au bas de la route d'Esch via un nouveau réseau sur la partie soumise à PAP.



Voir étude Schroeder & Associés annexée à la présente partie écrite du Projet d'Aménagement Particulier. Cette étude décrit le concept d'assainissement pour le traitement des eaux de pluie et des eaux usées sur le site. (La demande d'accord de principe pour ce concept d'assainissement est introduite en parallèle à la procédure PAP auprès de l'AGE)

Provisoirement, les eaux de pluies seront raccordées sur le réseau de canalisation de la route d'Esch par chambres de relevage et pompes.

Les pompes et le local seront mis à disposition par le Maître de l'Ouvrage. L'entretien sera aussi à charge du Maître de l'Ouvrage. Lors de la réalisation des autres PAP contenu dans le plan Directeur, les raccordements seront réalisés gravitairement conformément au concept d'assainissement réalisé par Schroeder & Associé pour l'ensemble du Plan Directeur. A ce moment, les installations provisoires de pompage seront démontées aux frais du Maître de l'Ouvrage.

Ces points seront repris et définis dans la convention d'exécution du Projet d'aménagement particulier.

4.2 Surfaces destinées aux plantations et restant libres de toute construction

La zone M5 déroge à la cession de surface « verte » publique en vertu de l'art E.2.5 de la partie écrite du PAG.

Par contre en ce qui concerne la partie en zone d'aménagement, 10% de sa superficie devrait être aménagée en espace vert public (le bilan des surfaces le détaillant est inscrit à la partie graphique).

Cette cession sera réglée et définie par convention entre les parties en sus de la convention d'exécution du présent PAP.

4.3 Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir

Tous les bâtiments présents sur les parcelles objet du présent PAP seront démolis et évacués.

4.4 Façades et matériaux

Dans la composition des façades, une certaine plasticité peut être recherchée tout en maintenant un équilibre entre les saillies et les reculs, les limites horizontales et verticales.

Les lignes de corniches pourront être adaptées à la pente du terrain et des décrochements de niveaux seront possibles

4.5 Trafic Routier et voirie.

Le Présent P.A.P sera aménagé en zone 30 Km/h. La largeur des voiries sera de 550 cm sauf pour la descente dans l'axe de la rue Pensis (raccord PAP sur route d'Esch) qui sera portée à 600 cm.

Des places de parking seront aménagées le long de cette voirie. A intervalle réguliers seront implantés des zones de 200 x 200cm pour plantation d'éléments verticaux. Cet intervalle correspondra à un multiple de



place de stationnement et leurs emplacements seront définis au projet d'exécution du présent P.A.P. (Voir PV de réunion du 11/07/2011 avec l'administration des travaux et des services techniques, annexé).

Les matériaux à mettre en oeuvre au domaine public seront soumis à l'accord préalable du service de la Voirie.

Est annexé au présent l'autorisation de voirie ministérielle du 20 avril 2011, encore basée sur des voiries de 650 cm de largeur. Une nouvelle procédure d'obtention d'autorisation, basée sur les nouvelles largeurs demandées, est lancée parallèlement au présent P.A.P.

4.6 Logements.

Le développeur s'engage à réaliser un minimum de 10.000 m2 brut de surfaces résidentielles.

4.7 Logements sociaux.

En vertu de l'article 29 tel que modifié par la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement et le développement urbain, au moins 10% des logements seront réservés à la réalisation de logement à coût modéré.



6 Tableau récapitulatif

Indiquant les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement particulier

Prescriptions réglementaires		
	PAG Luxembourg Mixte 5 et ensemble de terrains à aménager.	PAP
a) Prescriptions dimensionnelles		
Marges de reculement : - par rapport à la limite avant	Égale à 5 m (en zone Mixte 5)	- Route d'esch 23.50 m par rapport alignement des façades trottoir opposé - 3 mètres
- par rapport aux limites latérales	Pas de recul sauf sur les constructions s'étendant au-delà de 16 m ou un recul égal à 5 mètres est à respecter. (en zone Mixte 5)	Recul de 5 mètres étendu sur toute la profondeur.
- par rapport à la limite arrière	Recul moyen de 8 m jamais inférieur ponctuellement à 5 m. (en zone Mixte 5)	Respect du PAG + convention Q8 pour pignon mitoyen (parcelle 55/2325)
Construction au-delà de la bande de 30 m	Autorisée si l'emprise au sol théorique ne dépasse pas 50% de la superficie de terrain au-delà de cette bande de 30 m. (en zone Mixte 5)	Respect du PAG
Hauteur des constructions au-delà de la bande de 30 m	2 Niveaux pleins (en zone Mixte 5)	Respect du PAG
Hauteur à la corniche	5 étages pleins (en zone Mixte 5)	Respect du PAG
Hauteur libre entre le plancher et le plafond	≥ 2,50 m (en zone Mixte 5) Rez-de-chaussée à usage commercial ≥ 3,20 m (en zone Mixte 5)	Respect du PAG Respect du PAG
CMU (*)	Pas de prescription pour zone Mixte 5 0,7 en zone à aménager.	3.68 pour lot 1 3.41 pour lot 2 0 pour le lot 3
COS (*)	Pas de prescription	0.66 pour lot 1 0.64 pour lot 2 0 pour le lot 3



b) Autres prescriptions réglementaires		
Affectations	Zone Mixte 5 Ensemble de terrains à aménager.	Respect du PAG
Nombre d'étages pleins	5 niveaux pleins + 1 retrait de 80% du dernier niveau plein (en zone Mixte 5)	Respect du PAG
Forme des toitures	Toiture à versant $\leq 45^\circ$ (en zone Mixte 5) Toiture étage en retrait $\leq 25^\circ$ (en zone Mixte 5)	Toit plat Toit plat
Nombre minimal d'emplacements de stationnement	1 par logement ; 1 par 75 M ² de surface exploitable de commerce 1 par tranche de 125 M ² exploitable pour les immeuble de bureaux	Respect du PAG Respect du PAG Respect du PAG

Répartition des surfaces	
Numéros des parcelles initiales	55/3179 et 4/1669
Emprise totale du projet (**)	~16 255 M ²
Superficies des lots créés (**)	~11 874 M ² au total (détails sur le plan)
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics (**) (***)	~4 381 M ² , soit ~26,95 % de la superficie

(**) surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

(***) Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004.