

# PARTIE ÉCRITE

## SITUATION DE DROIT

### ART. 1. GÉNÉRALITÉS

#### 1.1 Portée juridique

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP NQ-SD : RO-05 intitulé « Faïencerie » est le suivant (énumération non exhaustive) :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »,
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg approuvées par le Ministre de l'Intérieur le 5 octobre 2017 et le Ministre de l'Environnement le 6 octobre 2017, telles que modifiées et approuvées.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG respectivement les règles générales d'urbanisme (titre II) du règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg, en vigueur au moment de l'approbation du présent projet d'aménagement particulier, sont d'application.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20160193-LP-U001 indice E qui constitue la partie graphique. En cas de divergence :

- la partie graphique prime sur la partie écrite,
- la vue en plan prime sur la vue en coupe.

#### 1.2 Classement selon PAG

Les fonds concernés par le présent PAP sont situés partiellement en « zone mixte urbaine [MIX-U] » et partiellement en « zone d'habitation 2 [HAB-2] ». Tous ces fonds superposés d'une « zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' » aux coefficients suivants :

- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de 0,40, soit une surface d'emprise au sol de maximum 23 296 m<sup>2</sup>,
- Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) de 1,00, soit une surface construite brute de maximum 85 321 m<sup>2</sup>,
- Coefficient de Scellement du Sol (CSS) de 0,70, soit une surface scellée de maximum 40 768 m<sup>2</sup>,
- Densité de Logements (DL) de 95 logements par hectare brut, soit un maximum de 810 logements pour l'ensemble du PAP.

Les fonds situés en « zone mixte urbaine [MIX-u] » sont également superposés partiellement d'un « secteur protégé de type 'environnement construit' », et partiellement d'une « zone de servitude 'urbanisation' - JA : servitude 'urbanisation' – jardin remarquable ».

De ce fait, le PAP est concerné par les articles 2, 5, 23, 27, 29 et 33 du PAG.



## ART. 2. RÉGIME DE PROPRIÉTÉ INITIAL

Avant cession pour la viabilité du PAP en application de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur les parcelles suivantes :

Parcelles – Commune Luxembourg Section RA de Rollingergrund	Contenance	Propriétaire
899/4792	1 ha 55 a 39 ca	Villeroy & Boch S.à.r.l. Faïencerie de Septfontaines-lez-Luxembourg
764/4790	68 ca	Villeroy & Boch S.à.r.l. Faïencerie de Septfontaines-lez-Luxembourg
899/4301	3 ha 59 a 48 ca	Rollingergrund Premium Properties S.à.r.l.
899/4788	3 ha 11 a 04 ca	Luxembourg, la Ville
899/4789	13 a 78 ca	Domaine public communal
899/4793	7 a 62 ca	Domaine de l'Etat
899/4794	45 ca	Domaine de l'Etat
899/4795	4 a 77 ca	Domaine de l'Etat
Total	8 ha 53 a 21 ca	-

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 85 321 m<sup>2</sup>. Les surfaces proviennent des fonds suivants :

- terrains privés : 82 659 m<sup>2</sup> (soit 96,88 % de la surface totale),
- domaine public communal : 1 378 m<sup>2</sup> (soit 1,62 % de la surface totale),
- domaine de l'Etat : 1 284 m<sup>2</sup> (soit 1,50 % de la surface totale).



### **ART. 3. RÉGIME DE PROPRIÉTÉ ISSU DU PAP**

#### **3.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public**

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet, et destinés à être cédés au domaine public, est d'environ 27 080 m<sup>2</sup> (soit 31,74 % de la surface totale) se composant de la manière suivante :

- terrains cédés au domaine de l'Etat : 3 114 m<sup>2</sup> (soit 3,65 % de la surface totale),
- terrains cédés au domaine public communal : 23 966 m<sup>2</sup> (soit 28,09 % de la surface totale).

#### **3.2 Fusion des lots**

Plusieurs lots contigus peuvent être fusionnés en une parcelle plus grande, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification. Le degré d'utilisation du sol des lots est alors à considérer de manière cumulative et est à répartir sur l'ensemble de la parcelle créée par la fusion.

## AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

### ART. 4. DÉFINITIONS

#### 4.1 Immeuble bâti

On entend par immeuble bâti un volume bâti hors sol, indépendamment de la configuration du (ou des) niveau(x) en sous-sol. Plusieurs immeubles bâties, sis sur le même lot, peuvent être desservis par une même construction souterraine.

Les accès d'une telle construction souterraine sont mutualisés et le dimensionnement de cette construction souterraine est en lien avec les niveaux hors sol.

#### 4.2 Élément bâti à réhabiliter

On entend par élément bâti à réhabiliter :

- un volume bâti hors sol existant sur le site au moment de l'approbation du présent projet d'aménagement particulier,
- qui ne fait pas l'objet d'un classement « immeubles et objets classés monuments nationaux »,
- dont la démolition complète est interdite.

On entend par réhabilitation la remise en état, la transformation et la mise aux normes de l'immeuble bâti concerné, en respectant son caractère architectural et historique. Des travaux structurants, tels que notamment des structures portantes, sont autorisés.

#### 4.3 Détermination d'une surface construite brute par fonction

##### Cas d'un immeuble bâti regroupant plusieurs fonctions

Outre la définition de la surface construite brute telle que reprise en annexe du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, il y a lieu de préciser qu'en cas d'un immeuble bâti regroupant plusieurs fonctions, les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations, telles que bureau, commerce, logement ou logement à coût modéré, sont déterminées :

- en additionnant, pour chaque affectation précitée, l'ensemble des surfaces construites correspondantes, y compris les murs intérieurs ou extérieurs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective,
- en additionnant encore les surfaces construites de l'ensemble des parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation,
- et en augmentant finalement proportionnellement la surface ainsi obtenue pour chaque affectation précitée de la surface des parties d'utilité commune.

A ce titre, les surfaces construites occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux surfaces des affectations concernées. Sont exclues de ces calculs toutes les surfaces n'entrant pas en compte pour la détermination de la surface construite brute telle que définie dans l'alinéa qui précède.



## ART. 5. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent PAP est destiné à accueillir les fonctions suivantes :

### 5.1 Mode d'utilisation du sol admissible en zone mixte urbaine [MIX-u]

Outre les dispositions de l'article 5 du PAG, il est précisé que le ratio défini dans cet article, à savoir la part minimale de la surface construite brute à réservé à l'habitation, est à vérifier sur la totalité de la surface de la zone mixte urbaine [MIX-u] respective. Sur l'un ou l'autre lot de la zone mixte urbaine [MIX-u] en question, il peut être dérogé à ce principe, sous réserve toutefois du respect du ratio global de la zone mixte urbaine [MIX-u] en question.

### 5.2 Mode d'utilisation du sol admissible en zone d'habitation 2 [HAB-2]

Outre les dispositions de l'article 2 du PAG, il est précisé que :

- parmi les maisons d'habitation à accueillir, seules les maisons plurifamiliales sont admises,
- le ratio défini dans cet article du PAG, à savoir la part minimale de la surface construite brute à dédier à des fins de logement, est à vérifier sur la totalité de la surface de la zone d'habitation 2 [HAB-2]. Sur l'un ou l'autre lot de la zone d'habitation 2 [HAB-2] en question, il peut être dérogé à ce principe, sous réserve toutefois du respect du ratio global de la zone d'habitation 2 [HAB-2] en question.

### 5.3 Logements à coût modéré

Au moins dix pour cent (10 %)<sup>1</sup> de la surface construite brute dédiée au logement est à réservé à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location, sont arrêtés dans la convention d'exécution.

Ces logements à coût modéré sont à répartir sur l'ensemble des lots, à l'exception des lots A1, A2 et A3. Leurs localisation et taille exacte sont à préciser et à mentionner dans le cadre de la convention d'exécution.

---

<sup>1</sup> L'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans sa version antérieure à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0, s'applique au présent PAP, dans la mesure où la procédure y relative a été entamée dans les six mois suivant la publication de ladite loi (article 14 de la loi du 30 juillet 2021).



## **ART. 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL**

### **6.1 Recul par rapport aux limites des lots ou parcelles**

Les reculs des constructions par rapport aux limites des lots sont indiqués en partie graphique du projet d'aménagement particulier.

#### **Eléments autorisés dans les marges de recul**

A l'intérieur des marges de recul, et à l'extérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, les fondations des constructions et les raccordements aux réseaux d'infrastructures sont autorisés.

#### **Distances à observer entre des volumes hors sol**

Lorsque plusieurs constructions hors sol sont sises sur un même lot, elles doivent respecter une distance de minimum huit mètres (8,00 m) ou être accolées.

### **6.2 Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé**

L'alignement obligatoire pour les constructions destinées au séjour prolongé est à respecter pour les deux premiers niveaux pleins.

En application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017, la partie de la façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface concernée.

La façade en question peut être implantée jusqu'à une distance de maximum deux mètres (2 m) de l'alignement obligatoire pour les constructions destinées au séjour prolongé, à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Dans ce cas :

- la façade en question doit être implantée parallèlement à l'alignement obligatoire tel que défini dans la partie graphique,
- la surface résultante est à considérer comme « surface scellée par une construction souterraine » (cf. article correspondant).

### **6.3 Eléments en saillie ouverte de type balcon, auvent et équivalent (volume ouvert)**

#### **Balcons**

Les balcons peuvent être réalisés à l'intérieur ou à l'extérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Ils peuvent être disposés en coin et être réunis aux angles des constructions principales. Aucun minima ou maxima en termes de surfaces n'est défini.

### **6.4 Saillie pour un avant-corps (volume fermé)**

Les dispositions suivantes sont d'application pour les avant-corps.

La saillie pour un avant-corps :

- doit rester à au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir,
- sa limite inférieure doit se trouver à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des trottoirs et des voies piétonnes,



- se situe à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé,
- est de maximum deux mètres (2 m),
- présente une surface de maximum un tiers de la surface de la façade,
- ne peut nullement perturber le fonctionnement d'un possible fossé ouvert pour eaux pluviales,
- peut se situer sur un niveau plein.

## 6.5 Eléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel, les unités extérieures de climatiseurs, ventilateurs ou autres pompes à chaleur doivent être implantés en toiture, en respectant la hauteur hors tout. Leur installation en façade est interdite.



## **ART. 7. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL**

### **7.1 Niveau de référence**

La partie graphique définit un niveau de référence par lot, pour les lots A (A1, A2, A3), B1, B2, C, D, E, F et G, et deux niveaux de référence pour le lot H.

Les caractéristiques de ce niveau de référence sont les suivantes :

- le niveau de référence est valable pour tout le lot concerné,
- toutes les hauteurs relatives au volume bâti sont mesurées par rapport à ce niveau de référence,
- le niveau de référence se substitue au niveau du terrain naturel dans la terminologie annexée au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

La valeur reprise sur la partie graphique en tant que niveau de référence peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution.

### **7.2 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux**

#### **Règle générale**

L'implantation des constructions peut suivre la pente du terrain et les décrochements entre des constructions contigües sont autorisés. L'aménagement des niveaux d'un lot peut avoir des décrochements au niveau des planchers, aussi bien pour les niveaux pleins que pour les niveaux en sous-sol.

#### **Zone de transition interne aux surfaces constructibles**

A l'intérieur de la zone de transition interne aux surfaces constructibles, telle que reprise sur la partie graphique, le gabarit des immeubles bâties, en termes de nombre de niveaux ainsi qu'en termes de hauteur de constructions, peut respecter, au choix, les prescriptions applicables de part et d'autre de la zone de transition interne aux surfaces constructibles.

#### **Couloir visuel**

A l'intérieur du couloir visuel, tel que repris sur la partie graphique, sur toute sa longueur, une zone libre de tout immeuble bâti d'une largeur de minimum huit mètres (8 m) est à conserver. Cette largeur est mesurée :

- à partir de l'extrémité des façades, hors saillies ouvertes,
- dans le sens de la flèche telle qu'indiquée sur la partie graphique. La flèche peut subir une rotation en son centre jusqu'à quarante-cinq degrés (45°). Les extrémités du couloir visuel restent fixes.

A l'intérieur de ce couloir visuel, un espace est à aménager en tant que cour intérieure d'îlot. Des équipements en lien avec cette cour intérieure d'îlot sont autorisés, comme notamment du mobilier, de l'éclairage, des plantations, un potager, des éléments de jeux. Différents revêtements (boisés, minéraux ou végétaux) peuvent être utilisés (cf. article 7.5).



### Aménagement des niveaux en sous-sol

Les constructions souterraines de deux lots distincts peuvent être contigües si la partie graphique le permet.

Lorsque la limite de surfaces constructibles pour constructions souterraines n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum de la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

### Prise en compte du risque afférent aux pluies torrentielles

L'agencement des constructions (niveaux, accès...) doit permettre l'évacuation des pluies torrentielles, en intégrant la gestion du risque correspondant.

Du fait de l'écoulement des eaux en surface en cas de pluie torrentielle et afin de limiter le risque d'exposition, les niveaux en sous-sol, au niveau de la façade Sud des constructions du lot B2 et au niveau des façades Sud et Est des constructions du lot F ne peuvent pas comporter d'ouvertures (porte, cour anglaise, soupirail, fenêtre, ou ouverture équivalente) au niveau de l'espace public attenant. Ces ouvertures doivent se situer minimum cinquante-cinq centimètres (55 cm) au-dessus du niveau de l'espace public attenant.

### Aménagement des niveaux hors sol

Chaque immeuble bâti a une profondeur de construction de maximum :

- dix-neuf mètres (19 m) en cas d'immeubles contigus,
- vingt-cinq mètres (25 m) en cas d'immeuble isolé.

Le dernier niveau peut être construit jusqu'à l'aplomb de la façade.

## 7.3 Hauteurs des constructions

On entend par hauteur hors tout, la différence d'altitude entre le niveau de référence défini pour un lot donné et le sommet de la construction sise sur le lot correspondant.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur hors tout est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

En cas de toiture-terrasse accessible, des garde-corps ajourés sont autorisés sur le pourtour de la terrasse, dans le respect de la hauteur maximale hors tout telle que définie sur la partie graphique.

## 7.4 Formes des toitures

### Prescriptions techniques relatives aux toitures stockantes

A l'exception des constructions des lots A1, A2 et A3, toutes les constructions hors sol doivent présenter, en totalité ou en partie, une toiture plate stockante, pour réduire les débits de pointe.

Une toiture stockante est une toiture permettant de stocker provisoirement les eaux pluviales et les restituer au réseau d'eaux pluviales avec un débit contrôlé. Les points suivants sont à respecter :



- la toiture stockante doit représenter minimum la moitié de la surface de la toiture totale du lot,
- les parties de toitures non stockantes peuvent être raccordées gravitairement à des parties de toitures stockantes ; ces dernières sont alors dimensionnées pour l'ensemble,
- dans le cas d'aménagement d'autres éléments en toiture, nécessitant une alimentation électrique, un compartimentage des différents espaces est obligatoire,
- les eaux pluviales stockées en toiture peuvent être utilisées pour un usage domestique.

#### **Aménagement des toitures non stockantes**

Les parties de toiture non stockantes des constructions peuvent :

- présenter une forme de toiture libre : toiture plate ou toiture à versants,
- être aménagées comme toitures-terrasses accessibles,
- accueillir des aménagements en lien avec des pratiques d'agriculture urbaine,
- accueillir des superstructures ponctuelles, des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, des capteurs solaires, des antennes.

Pour les surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé A3.2 et A3.3 du lot A3, outre la forme de toiture libre définie ci-dessus, la toiture à sheds est également autorisée.

#### **Prescriptions relatives aux superstructures ponctuelles, cheminées**

Les superstructures ponctuelles sont exclusivement réservées aux installations techniques : cages d'ascenseur, techniques de ventilation, escaliers d'accès, ...

Elles se situent dans les parties de toiture non stockantes et doivent respecter la hauteur hors tout maximale. Le recul que ces superstructures présentent par rapport au plan de toute façade du niveau sur lequel elles sont installées est au minimum équivalent à leur hauteur.

Les cheminées ou équivalent peuvent dépasser la hauteur hors tout maximale.

#### **Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes**

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, capteurs solaires) doivent :

- respecter la hauteur hors tout maximale,
- et se situer à l'intérieur d'un gabarit théorique d'une toiture avec une pente de quarante-cinq degrés (45°).

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur le domaine public, respectivement visible(s) depuis le domaine public.

### **7.5 Surface scellée par une construction souterraine**

On entend par « surface scellée par une construction souterraine » toute dalle de toiture du premier niveau en sous-sol et non surplombée d'un immeuble bâti hors sol.



Les surfaces scellées par une construction souterraine sont à végétaliser en respectant les ratios suivants :

- pour le lot B2 : minimum vingt pour cent (20 %),
- pour les lots A1, A2 et A3 : non applicable, pas de pourcentage minimal requis,
- pour tous les autres lots : minimum trente pour cent (30 %).

Les surfaces scellées par une construction souterraine à végétaliser sont à couvrir de terre végétale d'une épaisseur de minimum quinze centimètres (15 cm).

L'épaisseur de terre végétale pour les zones de plantation sur les surfaces scellées par une construction souterraine à végétaliser (hors isolation et béton de pente) est de minimum soixante centimètres (60 cm). Les plantations à retenir sont des plantes ligneuses et herbacées adaptées aux conditions d'une toiture végétalisée.

Le calcul du scellement se fait suivant les dispositions de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

## 7.6 Couleur et emploi des matériaux

### Matériaux pour les façades

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu réfléchissant sont interdits.

A l'exception des constructions des lots A1, A2 et A3 (cf. Art. 13), les matériaux pour les façades des constructions à utiliser sur au moins la moitié de la surface de la façade sont les suivants : le bois, la pierre, le zinc, la tôle ou éléments en terre cuite ou en émail, le béton apparent ou les panneaux composites.

Pour les lots A1, A2 et A3, les couleurs et matériaux retenus pour l'ensemble des constructions sont soumis à autorisation du Service des Sites et Monuments Nationaux.

Les différents matériaux sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

### Matériaux pour les toitures

Pour les toitures, outre les prescriptions définies à l'article 7.4, tout matériau non brillant ainsi que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Elles peuvent également être végétalisées, recouvertes de gravier ou aménagées en terrasse.



## 7.7 Traitement des façades du lot B1 donnant sur le domaine public

Le présent article concerne uniquement les façades du lot B1.

En termes de traitement de façade, les dispositions suivantes sont à respecter :

- les façades du premier niveau plein donnant sur le domaine public doivent disposer de séquences verticales,
- les façades du premier niveau plein donnant sur le domaine public et ayant une longueur supérieure à vingt-cinq mètres (25 m) doivent être segmentées structurellement ou visuellement au moins tous les dix mètres (10 m),
- au premier niveau plein, la part de la surface vitrée de la façade donnant sur le domaine public doit être de minimum :
  - o trente pour cent (30 %) pour les logements,
  - o cinquante pour cent (50 %) pour les autres fonctions.
- du côté du domaine public, chaque façade doit présenter une fenêtre ou une porte au moins tous les cinq mètres (5 m), afin de garantir une relation visuelle avec l'intérieur,
- les façades adjacentes doivent présenter une configuration adaptée, afin de former un ensemble architectural cohérent.

En termes d'accessibilité, les dispositions suivantes sont à respecter :

- une adaptation respective de la hauteur du socle est obligatoire pour toutes les fonctions au premier niveau plein,
- l'aménagement du premier niveau plein destiné à d'autres usages que l'habitation doit également permettre l'accessibilité aux pièces destinées au séjour prolongé de personnes des niveaux supérieurs,
- l'accès aux commerces ou services du premier niveau plein doit être distinct de celui des unités de constructions destinées aux autres fonctions.



## **ART. 8. AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **8.1 Aménagement du premier niveau en sous-sol**

Le premier niveau en sous-sol des constructions accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peut se trouver jusqu'à cinquante-cinq centimètres (55 cm) au-dessus du niveau de l'espace public attenant à son point le plus bas. Il ne peut être inférieur au niveau de l'espace public attenant à son point le plus bas. La différence de niveau est mesurée au milieu de la façade, dans l'axe de la construction.

Dans le premier niveau en sous-sol, sont autorisées des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, sous réserve du respect de l'article 34 « *Pièces destinées au séjour prolongé de personnes* » du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg. Dans la zone reprise sur la partie graphique en tant que « partie du niveau en sous-sol devant être destinée au séjour prolongé », ces pièces sont obligatoires sur minimum 80 % de la surface construite dans cette zone.

### **8.2 Aménagement du premier niveau plein**

Pour tous les lots disposant d'une cour intérieure d'îlot, les communs des immeubles sont disposés de manière à permettre une sortie directe vers cette cour intérieure de l'îlot.

Cette sortie directe doit être séparée de l'accès principal à l'immeuble bâti, dans le cas où celui-ci est orienté vers le domaine public et se situe à l'extérieur du couloir visuel (cf. article 7.2).

### **8.3 Prescriptions qualitatives relatives aux logements**

Par lot, au moins 80 % des unités de logement disposent d'un espace privatif ouvert sur l'extérieur : balcon, loggia, terrasse, jardin ou équivalent de minimum six mètres carrés (6 m<sup>2</sup>). Toutes les unités de logement disposent d'une cave, d'une réserve ou d'un grenier, d'une surface nette de minimum trois mètres carrés (3 m<sup>2</sup>) dans l'immeuble bâti du logement (niveaux sous-sol ou hors-sol).

Chaque immeuble bâti dispose de minimum :

- un local à vélos / poussettes, avec au moins accès aisé aux ascenseurs communs, respectivement accès aisés depuis et vers l'espace public,
- un local poubelle, aéré et fermé, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes), avec accès aisés depuis et vers l'espace public,
- un local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété,
- de locaux techniques dimensionnés suivant les indications des services techniques.

#### **Prescriptions dimensionnelles relatives au local à vélos / poussettes**

Le local pour vélos, landaus ou poussettes doit disposer d'une superficie de minimum 2,5 m<sup>2</sup> par unité de logement. Lorsqu'une unité de logement dispose d'une cave ou d'une réserve d'une surface nette supérieure ou égale à 5,5 m<sup>2</sup> avec un accès aisés aux ascenseurs communs, respectivement accès aisés depuis et vers l'espace public, il n'est pas nécessaire de comptabiliser cette surface dans le local à vélos / poussettes.



Lorsque les immeubles bâtis accueillent des services, administrations ou bureaux au moins 2,5 m<sup>2</sup> par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface construite brute sont à prévoir. Des emplacements de stationnement pour vélos non couverts à l'air libre sont autorisés uniquement pour les visiteurs.

#### **Prescriptions dimensionnelles relatives au local poubelle**

En ce qui concerne la gestion des déchets provenant des habitations d'un immeuble, chaque cage d'escaliers des différents immeubles doit disposer de son propre local-poubelles décentralisé.

Les déchets d'autre provenance que des habitations (p.ex. bureaux, commerces, Horeca) sont à collecter par immeuble dans des locaux-poubelles différents de ceux des habitations.

Par parcelle cadastrale, un seul point de collecte sera à définir. La planification détaillée des locaux-poubelles et de leurs accès doit être étudiée en concertation avec le Service Hygiène lors de la procédure en obtention des autorisations de construire.



## ART. 9. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

### 9.1 Emplacements de stationnement privés pour voitures

#### Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite

Par tranche de cinquante (50) emplacements de stationnement, un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite est à aménager et à dimensionner en conséquence. Ces emplacements sont localisés à proximité des accès des constructions ou d'un ascenseur. Une signalétique adaptée est mise en place (panneau, logo, marquage au sol).

#### Prescriptions spécifiques pour le secteur protégé de type environnement construit « c »

Pour les surfaces construites sur le lot A1 et les parties des lots A2 et A3, situés dans le secteur protégé de type environnement construit « c » :

- doit être fourni au maximum 1,2 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement,
- aucun emplacement n'est requis pour les crèches, les commerces, les cafés et restaurants, les bureaux et administrations.
- minimum un emplacement par tranche de trois chambres est à prévoir dans le cas de l'aménagement d'un hôtel.

### 9.2 Emplacements de stationnement pour vélos

#### Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour vélos

Pour les unités de logement, le minimum concernant les emplacements de stationnement pour vélos est à respecter de la manière suivante :

- 1 emplacement vélo par unité de logement d'une surface construite brute  $< 90 \text{ m}^2$ ,
- 1,5 emplacements vélo par unité de logement d'une surface construite brute  $\geq 90 \text{ m}^2$  et  $< 120 \text{ m}^2$ ,
- 2 emplacements vélo par unité de logement d'une surface construite brute  $\geq 120 \text{ m}^2$ .

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire.

#### Localisation des emplacements de stationnement pour vélos

La localisation des emplacements de stationnement pour vélos doit respecter les prescriptions de l'article 8.3.

Si, pour des raisons techniques ou architecturales, tous les emplacements de stationnement requis pour vélos ne peuvent pas se trouver sur le même fonds que la construction à laquelle ils se rapportent, ils doivent se situer sur un fonds privé dans le périmètre du PAP. Dans ce cas, le propriétaire de la construction doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire desdits emplacements, soit locataire pour un terme d'au moins vingt ans, de ces emplacements.

### 9.3 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur le domaine public.



### **Zone d'implantation pour les accès motorisés au sous-sol (double sens)**

Les accès au premier niveau de sous-sol doivent se situer dans les zones d'implantation pour les accès motorisés au sous-sol (double sens). Celles-ci sont indiquées dans la partie graphique. Les conditions à respecter en matière de zone d'implantation pour les accès motorisés au sous-sol sont les suivantes :

En matière de localisation :

- leurs positions exactes ne sont pas figées, elles peuvent être déplacées en s'approchant davantage de la rue de Rollingergrund,
- un seul accès motorisé au sous-sol (double sens) est autorisé par façade,

En matière de configuration :

- la largeur de la voie de circulation (double sens) pour l'accès motorisé au sous-sol est de maximum six mètres cinquante centimètres (6,50 m). Ne sont pas comptabilisés dans cette largeur les éléments annexes au fonctionnement de l'accès : chasse-roues, bornes de contrôle des accès, trottoirs, etc.,
- les rampes d'accès au sous-sol sont situées en principe à l'intérieur des immeubles bâtis. Celles situées à l'extérieur des immeubles bâtis sont autorisées seulement si elles se situent entre deux immeubles bâtis du même lot (B1, B2, C, E ou F).

Conformément à l'article 11.1 de la présente partie écrite, les dispositions de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public sont adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Il en est spécialement ainsi dans le cas des zones d'implantation pour les accès motorisés au sous-sol. La configuration de l'espace public y est adaptée en fonction de la localisation de ces zones, en respectant les règles suivantes :

- le long de chaque voie de circulation motorisée, le nombre d'emplacements de stationnement y défini sur la partie graphique est à respecter,
- sur toute la longueur de façade sur laquelle se situe une zone d'implantation pour les accès motorisés au sous-sol, la surface y réservée à l'espace vert doit être garantie.



## **ART. 10. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS**

RGD art. 3. (4)

### **10.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé**

La bande d'espace extérieur pouvant être scellé, couverte d'un fossé ouvert pour eaux pluviales, directement adjacente aux surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et située dans les marges de recul, est à traiter de la manière suivante :

- le choix des couleurs et des matériaux est à réaliser en cohérence avec les couleurs et les matériaux retenus pour l'aménagement de l'espace public directement adjacent,
- il est possible d'y aménager un système ouvert de collecte des eaux pluviales des constructions (caniveau à grille, cunette, rigole ou équivalent),
- les fondations des constructions peuvent se trouver à l'extérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, mais doivent se situer à l'intérieur de cette bande et ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

### **10.2 Prescriptions relatives à l'espace vert privé**

Toute construction y est interdite, excepté :

- des aménagements et infrastructures techniques ayant pour but la rétention des eaux pluviales, y compris les raccordements, représentés ou non dans la partie graphique,
- des accès pour les services d'incendie et de secours suivant les conditions fixées par le CGDIS (Corps Grand-Ducal d'Incendie et de Secours),
- des chemins piétonniers aménagés avec des matériaux perméables,
- des éléments techniques ou du mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone,
- des emplacements de stationnement pour vélos non couverts pour les visiteurs.

### **10.3 Prescriptions relatives à l'espace pouvant être dédié au stationnement situé sur le lot A3**

Mis à part les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, tous les autres emplacements de stationnement de l'espace pouvant être dédié au stationnement situé sur le lot A3 sont à réaliser en matériaux perméables. Des bordures, de faible largeur, sont acceptées pour encadrer les emplacements de stationnement.

### **10.4 Remblais ou déblais de terre**

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

### **10.5 Murs et clôtures**

Les espaces extérieurs privés sont à aménager de manière ouverte.

L'aménagement de clôtures, haies, murs et murets (excepté pour l'aménagement topographique) ou aménagements similaires sont autorisés suivant les prescriptions suivantes :

- les clôtures, haies, murs et murets mitoyens définissent la limite entre deux lots privés,



- les clôtures et haies ont une hauteur totale de maximum un mètre quatre-vingts centimètres (1,80 m),
- les murs et murets ont une hauteur de maximum un mètre (1 m).

Dans le cas d'une clôture combinant un socle ou un muret avec une haie ou un grillage, les hauteurs maximales définies ci-avant sont à respecter séparément et cette clôture a une hauteur totale maximale d'un mètre quatre-vingts centimètres (1,80 m).

Seuls les moyens antibruit définis à l'article 16.5 peuvent dépasser les hauteurs ci-évoquées.

La limite (de propriété) entre deux lots doit rester visible lorsque le même type de plantation ou de revêtement de sol est prévu de part et d'autre de cette limite.

#### **10.6 Aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin**

L'aménagement de dépendances n'est pas autorisé.

#### **10.7 Gestion des eaux pluviales sur le domaine privé**

L'évacuation des eaux pluviales des toitures des constructions se fait à ciel ouvert (descente des eaux pluviales en façade et à ciel ouvert sur le domaine privé).

Les systèmes de collecte des eaux pluviales sont à mutualiser par lot. Sur chaque lot, maximum deux raccordements d'eaux pluviales à ciel ouvert vers le domaine public sont autorisés. La localisation de ces raccordements est à préciser dans l'autorisation de construire et doit être compatible avec l'aménagement du domaine public.

#### **10.8 Plantations sur le domaine privé**

Les plantations suivantes sont à réaliser :

- pour les lots B1, C, D et E : minimum huit arbres à haute tige par lot sont à planter ou à maintenir,
- pour les lots A1, A2 et A3 : minimum trois arbres à haute tige par lot sont à planter ou à maintenir,
- pour le lot B2 : pas de plantation minimum à réaliser,
- pour les autres lots : minimum cinq arbres à haute tige par lot sont à planter ou à maintenir.

Elles peuvent être réalisées dans l'espace vert privé ou sur une surface scellée par une construction souterraine (cf. article 7.5).



## AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

### ART. 11. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

#### 11.1 Mise en œuvre et exécution du présent PAP

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public sont précisées et adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique, et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les Services de secours et d'entretien.

De manière générale, les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre ou les surfaces dédiées au chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne peuvent comprendre des espaces verts, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

#### 11.2 Voie et surface de circulation

L'aménagement de l'espace public doit permettre l'évacuation des pluies torrentielles, en intégrant la gestion du risque correspondant. L'espace public doit présenter une pente résultante continue de minimum 0,8 %, sans point bas, depuis les accès depuis la rue du Rollingergrund, jusqu'à la place à aménager située entre les lots F, G et H.

#### Prescriptions relatives à l'aménagement de la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

La voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre est à aménager de la manière suivante :

- une vitesse de circulation motorisée limitée à 20 km/h,
- la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre doit être aménagée sans bordure haute ;
- l'absence de trottoirs et l'absence de distinction entre voies motorisée et piétonne (espace partagé en tant que lieu d'appropriation par les riverains),
- les plantations et son aménagement doivent favoriser son utilisation.

Des emplacements de stationnement pour livraison peuvent être aménagés dans la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre. Ces emplacements doivent être matérialisés.

L'aménagement de la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre doit également définir les points suivants :

- l'éclairage du domaine public doit respecter les prescriptions du Leitfaden « Gutes Licht »,
- minimum dix emplacements de stationnement pour vélos en libre-service sont à prévoir dans la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre.



### **Prescriptions relatives à l'aménagement de la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre superposée d'un espace vert public**

Cette surface est à sceller sur maximum trente pour cent (30 %) de sa surface totale. La largeur de la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre doit être dimensionnée au minimum afin de réduire le scellement du sol et de sécuriser l'espace-rue via une réduction de la vitesse et du trafic.

La cheminée située dans la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre superposée d'un espace vert public est à conserver.

#### **Place à aménager**

La voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre superposée du hachurage « place à aménager » est à aménager selon les critères suivants :

- elle est constituée d'un ou de plusieurs matériaux, distincts des matériaux adjacents et dont la teinte est en relation avec les constructions environnantes,
- les matériaux et/ou la couleur utilisés sont différents de ceux de la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre proprement dit.

#### **11.3 Emplacements de stationnement publics pour voitures**

Le PAP prévoit la réalisation de plusieurs emplacements de stationnement publics pour voitures le long des voies de circulation motorisée. Leur localisation et leur agencement sont sommairement indiqués dans la partie graphique, suivant la localisation de la zone d'implantation pour les accès motorisés au sous-sol des lots adjacents à la voie. Ils peuvent être adaptés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

Minimum cinq pour cent (5 %) des emplacements de stationnement publics doivent être conçus et équipés de manière à pouvoir accueillir à terme un dispositif de charge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **11.4 Espace vert public**

Il est possible d'aménager dans l'espace vert public les éléments suivants :

- mobilier urbain et éclairage public,
- aire de jeux ou aménagements correspondants,
- cheminements doux d'une largeur de maximum deux mètres cinquante centimètres (2,50 m),
- infrastructures pour la gestion des eaux pluviales,
- murs de soutènement.

Y sont admis des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique, à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.



### 11.5 Gestion des eaux pluviales sur le domaine public

Le PAP prévoit la mise en œuvre d'un réseau séparatif (eaux usées et eaux pluviales). Sa localisation et son agencement peuvent être adaptés dans le cadre du dossier d'exécution, tout en respectant les principes suivants :

- gestion des eaux pluviales transitant par minimum une surface ouverte,
- pente latérale des aménagements extérieurs continue vers les bassins de rétention ouverts,
- pente longitudinale des aménagements extérieurs continue depuis le carrefour de Septfontaines et le raccordement à la rue du Rollingergrund,
- déviation du « Bachkanal » existant dans le futur domaine public communal et dimensionnement de manière à remplir le rôle de trop-plein des bassins ouverts de rétention des eaux pluviales.

En cas de plantations sur les berges et dans les bassins de rétention, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- les plantations sont à réaliser de manière à faciliter la maintenance et l'entretien des bassins ouverts et à permettre le contrôle de la qualité de l'eau du bassin,
- le projet de plantation doit garantir la fonctionnalité des ouvrages techniques. Les espèces très envahissantes et qui nécessitent un entretien important, tel les roseaux ou assimilés, sont proscrites,
- l'entrée et la sortie d'eau des rétentions ouvertes doivent être visibles ainsi que le fond des rétentions ouvertes,
- le volume de rétention des bassins (ouverts et enterrés) des eaux pluviales tel que prévu par l'autorisation au titre de la loi sur l'eau doit être garanti, indépendamment de la présence de plantes,
- les plantations d'arbres ou arbustes en pleine terre sont proscrites au-dessus des bassins de rétention enterrés.

### 11.6 Gestion des déchets sur le domaine public

Des points d'apport volontaire (PAV, récipients publics), destinés à la collecte publique de matières recyclables (papier et carton, verre, tel que piles et vieux vêtements), sont à prévoir dans le domaine public du PAP.

Les papiers et cartons, ainsi que le verre seront collectés dans des cuves enterrées, les récipients de piles et vieux vêtements seront installés hors sol. Les emplacements et les accès doivent être définis en concertation avec le Service Hygiène de la Ville de Luxembourg.



## PRESCRIPTIONS EN LIEN AVEC LES IMMEUBLES ET OBJETS CLASSÉS MONUMENTS NATIONAUX

### ART. 12. CONSTRUCTIONS ET ÉLÉMENTS NATURELS À CONSERVER – DISPOSITIONS ESTHÉTIQUES

#### 12.1 Champ d'application

Conformément à l'arrêté du Conseil de Gouvernement du 18 novembre 2011, les immeubles du château de Septfontaines sis 326, rue de Rollingergrund, inscrits au cadastre de la Ville de Luxembourg, section RA de Rollingergrund, sous le numéro 899/4792 (anciennement 899/4299) font l'objet d'un classement « immeubles et objets classés monuments nationaux ». Toute intervention sur ces immeubles doit respecter les dispositions de la réglementation concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire.

#### 12.2 Dispositions et conditions esthétiques générales

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures des immeubles doivent se faire dans le respect du style de l'immeuble, afin de garantir le maintien du patrimoine et une intégration harmonieuse et esthétiquement valable des édifices dans l'ensemble du site historique. Dans cet ordre d'idées, la création de nouvelles ouvertures peut être interdite.

Un soin particulier est à apporter aux parties des immeubles qui sont d'origine, aux encadrements des ouvertures et autres éléments décoratifs et qui sont à conserver et à restaurer ou à rénover selon les règles de l'art. Lors du ravalement des façades, les encadrements et les éléments décoratifs endommagés doivent être réparés ou remplacés.



## **ART. 13. COULEUR ET EMPLOI DES MATÉRIAUX**

Les matériaux utilisés ne doivent pas s'écartez des matériaux naturels utilisés traditionnellement dans la région, ils doivent être en concordance avec le style de l'immeuble et déterminées de concert avec la Ville.

Les enduits sont à réaliser dans des teintes discrètes à déterminer de concert avec la Ville.

Les menuiseries extérieures doivent être homogènes pour l'ensemble d'un immeuble et doivent s'inspirer des menuiseries caractéristiques du style de l'immeuble, tant en ce qui concerne les profils que la subdivision. La mise en peinture de ces menuiseries extérieures peut être imposée dans une teinte à déterminer de concert avec la Ville.

Les ouvrages en ferronnerie et en serrurerie d'origine doivent être maintenus. En cas de remplacement ou de modification, les éléments nouveaux doivent se rapprocher des modèles et des matériaux d'origine. La mise en peinture des ouvrages en ferronnerie ou serrurerie doit en principe se faire dans une teinte noire ou anthracite. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

Pour les nouvelles constructions admises, une architecture qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti est de mise.

La couleur et la texture des façades anciennes doivent se faire avec un enduit à la chaux teinté, à valider avec la Ville de Luxembourg et le Service des Sites et Monuments Nationaux. Pour les parties contemporaines et nouvelles façades, une attention particulière devra être accordée au choix des menuiseries en bois ou en métal. La proportion des châssis et la matérialité des façades sont à soumettre à la Ville de Luxembourg et au Service des Sites et Monuments Nationaux.

### **Dispositions pour les constructions principales**

En général, les parties extérieures sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés. Toute démolition de ces parties d'immeuble est en principe interdite, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.



## **ART. 14. DISPOSITIONS POUR LES TOITS ET LES LUCARNES**

### **14.1 Les toits**

Toute intervention en toiture doit se faire de manière à ne pas compromettre l'harmonie de l'immeuble. À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires à installer parallèlement aux plans des toitures, les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de la toiture.

L'installation d'antennes de réception et de communication ainsi que de capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, est admise sous condition qu'ils soient installés, dans la mesure du possible, d'une manière discrète.

Les toits sont à couvrir d'ardoises naturelles ayant un format utilisé dans la région et posées selon les règles traditionnelles. Si toutefois, pour des raisons techniques ou esthétiques, l'ardoise ne peut être employée, l'utilisation d'un métal patiné est autorisée.

Les éléments décoratifs des toitures et des corniches sont à conserver, à restaurer ou à rénover.

### **14.2 Les lucarnes**

Les lucarnes doivent être en proportion harmonieuse avec le style de l'immeuble et doivent s'inspirer des lucarnes caractéristiques de l'ensemble du contexte environnant, respectivement du style des lucarnes d'origine. Il est également possible de prévoir des lucarnes contemporaines de taille plus importante, pour autant qu'elles soient approuvées par le Service des Sites et Monuments Nationaux.

Les lucarnes sont à couvrir d'ardoises naturelles ayant un format utilisé dans la région et posées selon les règles traditionnelles. Si toutefois, pour des raisons techniques ou esthétiques, l'ardoise ne peut être employée, l'utilisation d'un métal patiné est autorisée.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

### **14.3 Les installations techniques**

Un grand soin est à apporter à la mise en place coordonnée et discrète de toute installation technique. Les systèmes de climatisation, de ventilation, de pompe à chaleur ainsi que les installations de télécommunication et informatiques sont à aménager à l'intérieur de l'immeuble.

Les bouches d'aération ne peuvent se trouver en façade principale et sont à installer de manière discrète et qu'elles ne soient pas visibles d'un lieu accessible au public.

Les machineries des ascenseurs doivent s'inscrire dans le volume du comble.

Si, pour des raisons techniques vérifiables, il est impossible de respecter complètement cette condition, les éléments dépassant le pan du toit doivent être traités avec les mêmes matériaux et les mêmes moyens volumétriques que les saillies traditionnelles des combles.



#### 14.4 Les supports publicitaires

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade.

Les caissons lumineux sont proscrits.

Pour les supports publicitaires en saillie, leur point supérieur ne peut se situer à plus de 6 mètres par rapport à la voie desservante.



## **ART. 15. ZONE DE SERVITUDE « URBANISATION – JARDIN REMARQUABLE »**

Pour l'espace vert privé repris en tant que « zone de servitude ‘urbanisation – jardin remarquable’ » au niveau du parc du château (lots A1 et A2), toute intervention pour améliorer l'aménagement actuel est autorisée, sur base d'un plan d'aménagement paysager élaboré par un homme de l'art, à soumettre avec l'autorisation de construire.

L'aménagement de cet espace doit conserver le caractère du jardin remarquable existant et valoriser le Château et le Carré. La perspective autour de la fontaine existante est à conserver.

Les aménagements dans le jardin remarquable peuvent être délimités par des bordures. Les plantes invasives sont interdites et les arbres conifères peuvent être abattus.

En termes d'aménagement de parc, sont notamment autorisés :

- du mobilier urbain adapté (par exemple : bancs, poubelles, signalétique, éclairage...),
- une fontaine et des jets d'eau,
- un kiosque ouvert ou fermé d'une surface de maximum 20 m<sup>2</sup>,
- une serre ou un jardin d'hiver d'une surface de maximum 12 m<sup>2</sup>, ne se situant pas dans l'axe de la façade principale du château,
- des sculptures ou œuvres artistiques,
- un point d'eau potable,
- des chemins piétons perméables ou en pavés.

Les aires de jeux sont interdites.

L'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune dispose que, « les surfaces non closes [...] ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute ». En application de ladite annexe, les kiosques fermés, les serres ou les jardins d'hiver sont comptabilisés en tant que surfaces construites brutes.



## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### ART. 16. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

#### 16.1 Surfaces destinées à recevoir des plantations

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique tant aux espaces verts publics qu'aux espaces verts privés. Les plantations ligneuses d'essence feuillue autochtone doivent être majoritaires. D'autres essences feuillues ou persistantes non invasives, adaptées aux conditions locales et favorables à la biodiversité peuvent être plantées si les contraintes du site ou le projet l'exigent.

Les plantations suivantes sont à prévoir :

- dans les surfaces non scellées, des plantes ligneuses et herbacées prioritairement indigènes,
- dans les surfaces minérales (places, rues...), des plantes ligneuses et herbacées adaptées aux conditions urbaines.

Le choix des plantations doit être adapté au contexte, au mode de gestion et à l'espace disponible.

Par arbre, les prescriptions suivantes sont à appliquer :

- un volume de substrat ou de terre arable de minimum douze mètres cubes (12 m<sup>3</sup>) par arbre,
- ou une surface ouverte de minimum six mètres carrés (6 m<sup>2</sup>).

#### 16.2 Servitude écologique

Les surfaces d'espaces verts (publics ou privés) couvertes du hachurage « servitude écologique » correspondent à des espaces verts existants à maintenir au minimum dans leur état au moment de l'approbation du PAP.

#### 16.3 Servitudes de passage pour l'accès au sous-sol

Afin de garantir l'accès d'un lot privé à travers un autre lot, pour les accès motorisés ou non au sous-sol, ainsi que pour les collectes des déchets, une servitude de passage est représentée sur la partie graphique.

L'assiette précise de la servitude est définie lors de l'autorisation de construire. La servitude donne droit à l'accès et au passage des habitants des lots dominants respectifs et de leurs ayants-droits. Elle s'exerce en voiture, à vélo, à pied, respectivement moyennant toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce.

Il y a lieu de relever deux servitudes de ce type, à savoir :

- celle du lot servant C au lot dominant D et leurs ayants-droits,
- celle du lot servant F au lot dominant G et leurs ayants-droits.



#### 16.4 Servitude de passage et de tréfonds

La servitude de passage et de tréfonds permet :

- le droit de passage et d'accès d'un lot privé à travers un autre lot, pour les accès motorisés ou non, ainsi que pour les collectes des déchets. La servitude donne droit à l'accès et au passage des usagers des lots dominants respectifs et de leurs ayants-droits. Elle s'exerce en voiture, à vélo, à pied, respectivement moyennant toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce.
- le droit de passage sur les terrains privés des réseaux enterrés et infrastructures techniques enterrés ou non, privés ou collectifs. Elle a pour objectif de permettre la mise en œuvre optimale des réseaux d'assainissement de manière gravitaire et la viabilisation de l'ensemble du site. L'objectif est de permettre l'écoulement gravitaire des eaux pluviales collectées, via l'installation de caniveaux à grille ou de réseaux enfouis.

Il y a lieu de relever les fonds servants et dominants suivants :

- le lot servant A3 aux lots dominants A2 et A1 et leurs ayants-droits,
- le lot servant A2 au lot dominant A1 et leurs ayants-droits.

#### 16.5 Protection contre le bruit

##### Niveau acoustique

Toutes les constructions destinées aux logements et aux services administratifs doivent présenter une isolation acoustique suffisante pour ne pas dépasser un niveau sonore maximal  $L_{AF,max,n}$  (maximaler A-bewerteter Schalldruckpegel) mesurable à l'intérieur des unités de logement de 35 dB et à l'intérieur des unités de bureau de 40 dB, ceci quelques soient les conditions et types de bruits provenant de l'extérieur. Pour toutes les unités, il s'agit de ne pas dépasser ces valeurs avec portes et fenêtres fermées.

Les façades doivent être structurées avec une rugosité ou être réalisées avec des matériaux absorbants. Une aération contrôlée insonorisée ainsi que l'isolation acoustique des caissons de volet roulant doivent y être mises en œuvre.

##### Moyens anti-bruit supplémentaires

Des moyens antibruit supplémentaires au niveau du rez-de-chaussée sont uniquement autorisés dans l'espace vert privé des lots B à G le long de la rue de Rollingergrund, dans le cas où les mesures ci-dessus ne seraient pas suffisantes. Sont considérés comme moyens antibruit supplémentaires, l'installation d'un mur antibruit ou des éléments construits en relation avec l'aménagement des bâtiments. La hauteur maximale de ces moyens antibruit ne pourra pas dépasser la hauteur des rez-de-chaussée concernés. Sont aussi admissibles des combinaisons avec des haies comme définies dans l'article 10.5.

L'utilisation de matériaux absorbants est à favoriser.



Ces moyens antibruit peuvent également être réalisés sous forme d'installations spatialement décalées ou des éléments mobiles pour garantir la perméabilité de passage pour les piétons, tout en garantissant l'efficacité / la fonctionnalité des moyens antibruit.

## 16.6 Approvisionnement énergétique et transformateurs électriques

L'approvisionnement énergétique des constructions doit être garanti, de manière à favoriser une utilisation rationnelle de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables. L'approvisionnement énergétique pour les nouvelles constructions exclusivement basé sur des énergies fossiles destinées à la production de chaleur est exclu.

Les transformateurs électriques sont à installer à l'intérieur des constructions, en respectant les conditions suivantes :

- un transformateur doit se trouver dans une construction des lots B1, C et F,
- il doit être directement accessible depuis le domaine public,
- s'il est aménagé dans un niveau plein d'un immeuble bâti, sa surface est à comptabiliser dans le calcul de la surface construite brute.



## **ART. 17. MISE EN ŒUVRE DU PAP**

### **17.1 Démolition et dépollution du site**

A l'exception des constructions faisant l'objet d'un classement « immeubles et objets classés monuments nationaux » et des constructions reprises comme « élément bâti à réhabiliter », toutes les constructions présentes sur le site peuvent être démolies. En cas de démolition des dalles des anciennes constructions en lien avec l'activité de la faïencerie, une étude de sols préalable est requise, précisant notamment les conditions de dépollution du terrain.

### **17.2 Réseaux d'approvisionnement**

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux sont fixés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

Les armoires de distribution nécessaires à la mise en place du réseau d'électricité doivent être intégrées au niveau directement accessible depuis le domaine public.

Un système de chauffage collectif par lot peut être prévu avec des raccordements mutualisés. Dans le cas échéant, les locaux techniques nécessaires à cette fin seront prévus par lot et par phase de construction moyennant une servitude d'accès et de services si nécessaire. Les locaux techniques pour le chauffage urbain doivent être directement accessibles depuis le domaine public.

### **17.3 Aménagements provisoires**

Le PAP présente les aménagements définitifs en lien avec la viabilisation du site. Dans le cas où le PAP serait exécuté en plusieurs phases, des aménagements provisoires peuvent être réalisés et ne sont ni représentés ni décrits dans le présent PAP.

On entend par « aménagement provisoire », tout aménagement ou ouvrage permettant la viabilité d'une partie du PAP, tel que défini par l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, jusqu'à ce que l'aménagement définitif ne soit réalisé.

Ces aménagements provisoires peuvent ne pas se situer dans le périmètre de la phase en cours de réalisation. Ils sont soumis à une autorisation de construire de la part de la Ville et à toutes autres autorisations éventuellement requises des administrations compétentes.

Le déroulement de chacune de ces phases, s'il y a lieu, et leurs modalités seront décrits dans le projet d'exécution et la convention d'exécution du présent PAP.

Les frais relatifs à tout aménagement provisoire incomberont aux maîtres d'ouvrage concernés par la nécessité de réaliser l'aménagement provisoire pour la viabilité des lots dont ils sont propriétaires. Dans le cas où les aménagements provisoires ne se situeraient pas sur leurs terrains, les maîtres d'ouvrage concernés devront trouver au préalable un accord avec les différentes parties prenantes.



# TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

## Annexe II : Terminologie

### **Acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

### **Alignement de voirie**

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

### **Avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

### **Balcon**

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### **Bandé de construction**

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

### **Car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

### **Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

### **Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.



### **Construction**

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

### **Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

### **Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

### **Etage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

### **Faîte / Faîtage**

On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

### **Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

### **Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

### **Logement de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.



### **Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

### **Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### **Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

### **Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

### **Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

### **Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

### **Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

### **Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

### **Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

### **Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

### **Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

### **Niveau en sous-sol**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

### **Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

### **Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

### **Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.



### **Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

### **Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

### **Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

### **Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.



Annexe du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

**Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol**

**A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtrir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

**B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtrir net.

**C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtrir net.

**D. Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtrir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

**E. Terrain à bâtrir brut**

On entend par terrain à bâtrir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

**F. Terrain à bâtrir net**

On entend par terrain à bâtrir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

**G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**H. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. *hauteur des locaux* :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. *affectation des locaux* :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.



c. *Solidité et géométrie des locaux :*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**I. Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

**J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

**K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

**L. Surface de vente**

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.



## ANNEXES

**Avis de la Cellule d'Evaluation réf. 19259/26C du 16.03.2022 et du 07.04.2022**

**Avis de la Ministre de la Culture du 27.04.2022**

**Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels**

- Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
- Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
- Tableau du relevé parcellaire
- Mesurage officiel
- Plan de délimitation de zones

**Annexes concernant la situation de droit – Ville de Luxembourg**

- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
- Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
- Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
- Schéma directeur

**Décision réf. 95229 du 7 avril 2020 de la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable par rapport à la demande de vérification préliminaire d'évaluation du projet « PAP Villeroy & Boch » sur base de la loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement**

**Avis réf. 0304-C/19.2781 du 16 décembre 2019 du CNRA**

**Certificat OAI**

**Plan indicatif de l'aménagement technique du domaine public communal projeté (nivellation et assainissement)**

**Plan de mesurage topographique**

**Version numérique de la partie graphique**

