

Projet d'aménagement particulier

Ville de Luxembourg Weimershof « Sentier de Bricherhof » (SD-n°WH-11)

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

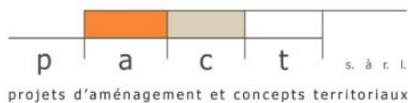
La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



octobre 2022

Demandeur :**Eaglestone**

RUE GOETHE,
40- L-1637 LUXEMBOURG
T +352 28 11 58 25
M +352 621 77 69 93
www.eaglestone.lu

Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Grevenmacher, le 10. octobre 2022

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 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.*

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG de la Ville de Luxembourg en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

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.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
2.1 Espaces publics	4
3. Mode d'utilisation du sol.....	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	5
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	5
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol.....	5
4.3. Les hauteurs des constructions à l'acrotère	5
4.4. La forme des toitures.....	5
4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances.....	6
4.6. Les emplacements de stationnement	6
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	7
5.2. Les servitudes	7
5.3. Les accès	7
5.4. Les murs et clôtures	7
5.5. La couleur et l'emploi des matériaux.....	8
5.6. Dispositions spécifiques	8
6. Partie graphique du PAP.....	9

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance de la parcelle initiale sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à environ 27,08 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La surface totale des terrains cédés au domaine public communal s'élève à environ 8,5 ares, ce qui correspond à environ 31,5% de la surface totale du projet.

2.1 Espaces publics

Les espaces verts publics, les voies de circulation, les emplacements de stationnement, l'évacuation des eaux pluviales et le modelage du terrain (voir aussi art. 4.5) sont indiqués dans la partie graphique du PAP.

Les espaces publics sont à aménager majoritairement de façon urbaine et minérale.

Leur aménagement ainsi que le mobilier urbain doivent s'intégrer dans le concept d'aménagement des espaces publics et des zones piétonnes de la Ville de Luxembourg et seront mis au point en collaboration avec les services de la Ville de Luxembourg.

Une surface correspondant à au moins 10% de la surface totale du PAP NQ, doit être réservée à l'aménagement d'espaces de verdure cohérents ouverts au public, d'aires de récréation ou de jeux, ainsi qu'à la plantation d'arbres en bordure de la voirie. Y peuvent encore être admis des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles, à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions.

Tous les détails pour l'aménagement de l'espace public (y compris les réseaux d'infrastructures) seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (projet d'exécution et convention suivant les articles 35 et 36 de la loi ACDU).

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg et/ou toute Administration de l'Etat concernée.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol défini pour le PAP est destiné aux maisons d'habitation unifamiliales ou bi familiales avec la possibilité d'y aménager un logement intégré d'une surface nette maximale de 50,0 m².

Au rez-de-chaussée sont également admis des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation ou dont l'intégration dans l'ilot ou dans la rue n'est pas garantie.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites de lot ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

DEPENDANCES

Dans la marge de reculement postérieure sont encore admises des dépendances, telles qu'abris de jardin ou similaires, à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la topographie du terrain et que leurs emprises au sol ne dépassent pas une surface cumulée de 12,00m², auvent et dalle compris. La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 m par rapport au niveau du terrain remodelé.

Les abris et dépendances sont exclusivement réservés au dépôt des outils nécessaires à l'entretien du jardin. Ils ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement de stationnement pour véhicules ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux n'est pas permise.

Les constructions doivent observer un recul minimal sur les limites cadastrales de 0,80m. Elles peuvent observer un recul sur les limites cadastrales inférieur à 0,80m ou être implantées sur la limite dans le cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'une construction en attente.

4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

On entend par niveaux pleins, les niveaux entièrement situés entre le niveau de la rue et la hauteur à l'acrotère.

Les niveaux pleins doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50m.

Le dernier niveau de chaque bâtiment doit être réalisé comme étage en retrait. L'étage en retrait ne doit pas avoir une surface construite brute maximale supérieure à 80% par rapport à la surface construite brute maximale du dernier niveau plein.

4.3. Les hauteurs des constructions à l'acrotère

Les hauteurs des constructions à l'acrotère indiquées dans la partie graphique sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

4.4. La forme des toitures

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Seules les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates doivent présenter une pente comprise entre 3% et 8%, hormis si une terrasse accessible y est aménagée.

Les toitures non accessibles doivent être exécutées sur au moins 80% de leur surface en toiture verte avec des épaisseurs de substrat de minimum 30cm.

Les toitures du dernier étage plein pourront être aménagées en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Une toiture terrasse sur la toiture du dernier étage en retrait est interdite.

Une toiture-terrasse est uniquement autorisable sur le dernier niveau plein sous forme de terrasse avec accès direct depuis l'étage en retrait.

La dernière couche de la toiture ne peut être constituée de films plastiques ou de bitumes.

Les toitures ne peuvent dépasser le plan de la façade.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des cabanons d'ascenseurs, des panneaux solaires et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des toits respectivement de l'étage en retrait. Les dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire doivent être installés dans un gabarit formé par 25° sur le dernier niveau muni d'un toit plat.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent toutefois dépasser de 0,5m la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

DEPENDANCES

Abris de jardin ou construction similaire

Les abris de jardin ou constructions similaires peuvent être exécuté en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes.

4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Un remblai jusqu'à 1,50 m au-dessus du terrain naturel et un déblai de terre jusqu'à 1,50 m en dessous du terrain naturel, est autorisé en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre niveau du rez-de-chaussée ou rez-de-jardin.

4.6. Les emplacements de stationnement

Doivent être fournis:

- pour les maisons unifamiliales, au minimum 1 emplacement par maison ;
- pour les maisons bi-familiales au maximum 1,2 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement ;
- pour le logement intégré aucun emplacement par logement n'est requis.
- pour les bureaux et administrations, au maximum 1 emplacement par tranche de 175 m² de la surface construite brute et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m² de la surface construite brute

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation, leurs dimensions seront d'au moins 2,50 sur 5,00m et d'une hauteur libre permettant le stationnement de voitures d'une hauteur de 2,00m.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

Les marges de reculement antérieures, latérales et postérieures représentées sur la partie graphique comme espace vert privé doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses au niveau du terrain remodelé. Les soubassements des terrasses doivent être perméables.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

5.2. Les servitudes

SERVITUDE ÉCOLOGIQUE

Au moins 80% de la surface totale de la zone inscrite dans cette servitude doivent être occupés par une couverture végétale, arbustive ou arborée, sans modification du terrain naturel, favorables à la création de séquences visuelles.

L'aménagement des espaces verts se fait à l'aide d'essences régionales. Dans ce contexte, il est indiqué de consulter la partie IV « Variétés d'arbres et d'arbustes indigènes » de la brochure « Aménagement de zones d'habitation écologique et respectueux du paysage » publiée par le Ministère de l'Environnement, l'Administration des Eaux et Forêts, et l'Arrondissement sud de la Conservation de la nature.

5.3. Les accès

L'aménagement des accès aux garages et aux emplacements doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. L'accès aux garages et aux emplacements depuis le domaine public doit être réalisé par le chemin le plus court.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique respectivement soit captée en limite de propriété.

Une pente d'accès descendante à partir de la voie publique communale peut avoir une inclinaison maximale de 15 % mesurée sur l'axe de la chaussée.

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

5.4. Les murs et clôtures

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur inférieure à 0,70m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00m. Les surfaces plantées de la marge de reculement antérieure ne peuvent pas se trouver en contre-bas de l'axe de la voie desservante.

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Les interfaces avec l'espace public surtout les accès doivent être réalisés de plain-pied sans murs de soutènement.

L'aménagement de murs nécessaires au soutènement ou à la consolidation du terrain peut être autorisé sous condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,70m par rapport au niveau du terrain voisin pour les murs le long des limites cadastrales et de 1,50m par rapport au niveau du terrain concerné environnant pour les murs non situés le long des limites cadastrales. Ils doivent être réalisés avec des gabions ou en pierres naturelles.

Par dérogation et en cas d'impossibilité de réaliser ces murs avec ces matériaux, ils peuvent être réalisés en béton armé, à la condition de pouvoir être colonisés par des plantes.

5.5. La couleur et l'emploi des matériaux

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

Tous les revêtements de façade brillants sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade ou au niveau des toitures.

5.6. Dispositions spécifiques

Saillies et avant-corps

Les avant-corps, qui sont des éléments architecturaux en saillie par rapport au plan des façades, peuvent être admis sous condition qu'ils se trouvent à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

Les balcons

Les balcons ne sont pas autorisés sur la façade à la limite d'espace publique et sont interdits au-delà des limites de construction.

Les balcons avec leurs structures portantes peuvent être admis sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 m à mesurer à partir du plan de la façade ;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 6,00 m² par logement ;

Le présent article ne s'applique qu'aux niveaux pleins.

Les loggias

Les loggias sont autorisables sur toutes les façades. La cumulation avec les balcons est possible dans le cas de la possibilité d'autorisation d'un balcon. La profondeur minimale d'une loggia est de 1,50 m.

Véranda, verrière, ou construction similaire

Une véranda, verrière ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée du côté de la façade postérieure et latérale avec une hauteur maximale de 3,00m hors tout.

Une véranda, verrière, ou construction similaire doit être implantée à l'intérieur des surfaces constructibles.

Au moins 50% de la toiture et au moins 50% de la surface des parois extérieures de la véranda ou verrière seront translucides ou transparentes.

Les parois en limite de la parcelle des constructions jumelées seront exécutées en dur jusqu'à une hauteur de 2,00m.

Terrasse couverte ou construction similaire

Une pergola, marquise, terrasse couverte ou auvent peuvent être autorisée au-delà des surfaces constructibles. Ces constructions doivent respecter des reculs d'au moins 3,00 m de toutes les limites cadastrales, et leur surface stabilisée est limitée à 50 m². Ces constructions peuvent être implantées sans recul latéral à la limite de la mitoyenneté.

La toiture d'une terrasse couverte ou construction similaire pourra être opaque.

6. Partie graphique du PAP