

# P.A.P. "PARC DES AUBEPINES" A LUXEMBOURG

|                                                                                       |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Référence:                                                                            | <u>17333/26c</u>  |
| Le présent document appartient à ma décision                                          |                   |
| d'approbation du:                                                                     | <u>16.09.2015</u> |
| Le Ministre de l'Intérieur                                                            |                   |
|  |                   |
| Don Kersch                                                                            |                   |

## PARTIE ECRITE

appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 13 juillet 2015  
référence n° 82A/2010/3



# TABLE DES MATIERES

## 1. PARTIE REGLEMENTAIRE

- 1.1 GENERALITES
- 1.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL
- 1.3 HAUTEURS
- 1.4 FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES
- 1.5 AVANT-CORPS
- 1.6 MIXITE DE LOGEMENTS POUR IMMEUBLES COLLECTIFS
- 1.7 DEPENDANCES
- 1.8 ESPACES FONCTIONNELS POUR IMMEUBLES COLLECTIFS
- 1.9 SURFACES CONSOLIDEES
- 1.10 ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVES
- 1.11 CONSTRUCTIONS TECHNIQUES SERVANT A UN BUT D'UTILITE PUBLIQUE
- 1.12 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT
- 1.13 LOGEMENT A COUTS MODERES
- 1.14 REMBLAIS ET DEBLAIS

## 1. PARTIE REGLEMENTAIRE

### 1.1 GENERALITES

Surface totale PAP : 9.1863 ha

Surface destinée à être cédée au domaine public communal : 2.5154 ha

Taux de cession : 27.38%

Tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions sera réglé d'après les dispositions d'urbanisme du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg, dans le respect des lois y afférentes.

### 1.2 AFFECTATION

Les immeubles seront principalement réservés à l'habitat. Au premier niveau plein des immeubles collectifs à plus de 2 unités d'habitations, des commerces de quartier sont admissibles.

Le premier niveau plein du lot 56 est prioritairement réservé au commerce de quartier et la bande de construction admissible pourra être dépassée de cinq mètres au maximum afin de permettre l'aménagement d'un garage collectif dans les sous-sols.

### 1.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

La forme, les alignements, les reculs, les dimensions des parcelles, les rues ainsi que les gabarits des maisons et les rampes de garages sont définis dans la partie graphique.

Les hauteurs des constructions sont fixées dans les coupes-types schématiques indiquant les hauteurs maximales admises.

### 1.4 HAUTEURS

La hauteur maximale admissible des constructions est mesurée en milieu de la façade, elle est fixée par rapport au niveau de référence de l'axe de la rue desservante jusqu'au niveau de la corniche ainsi que du faîte.

### 1.5 FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

Les immeubles sont à munir soit d'une toiture verte végétalisée soit d'une toiture à 2 versants qui doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du pan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de quarante-cinq degrés.

L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'une toiture verte végétalisée ou d'un toit à 2 versants ne dépassant pas vingt-cinq degrés, doit se situer à l'intérieur de ce gabarit de quarante-cinq degrés établi à partir du bord supérieur de la façade.

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

## 1.6 AVANT-CORPS

Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 mètre par rapport aux limites de construction; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

## 1.7 MIXITE DE LOGEMENTS POUR IMMEUBLES COLLECTIFS

En vue de garantir une bonne mixité de logements pour les immeubles collectifs à plus de 2 unités d'habitation, le pourcentage maximum de la surface affectée à des logements à 1 chambre à coucher sera de 60% de la surface constructible brute totale de l'immeuble et la surface affectée à des logements à 3 chambres à coucher sera au moins égale à 15% de la surface brute totale de l'immeuble.

La surface brute moyenne des unités de logement, pour les immeubles collectifs à plus de 2 unités, ne peut être inférieure à une valeur théorique de 110 m<sup>2</sup>.

## 1.8 DEPENDANCES

Une dépendance (abris de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle), d'une emprise au sol maximale de 9m<sup>2</sup>, peut être admise dans le recul postérieur même si ce n'est pas indiqué dans la partie graphique. La hauteur maximale de la corniche de la dépendance sera de 2,5 mètres et la hauteur maximale de la faîtière sera de 3 mètres. Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel.

Sauf convention entre voisins, un recul de 1,90 mètre sur les limites de propriété est à observer. L'implantation d'une dépendance dans le recul latéral est interdite. En aucun cas, la dépendance ne pourra empiéter sur la bande prévue pour les plantations réglementées.

Les dépendances ne peuvent être destinées ni à des fins d'habitation ni à des d'activités professionnelles.

## 1.9 ESPACES FONCTIONNELS POUR IMMEUBLES COLLECTIFS

Pour chaque immeuble collectif il est à prévoir une cave pour chaque logement, une buanderie collective et à partir de 2 logements une remise pour bicyclettes et voitures d'enfants, ainsi qu'un local poubelle.

## 1.10 SURFACES CONSOLIDEES

Pour chaque lot, la construction de terrasses scellées dans le recul postérieur ou latéral est admissible, à condition que celles-ci soient accolées à la façade postérieure ou latérale de l'immeuble et que la surface de scellement au sol maximale du lot soit respectée. Sauf convention entre voisins, un recul de 1,90 mètre est à observer par rapport aux limites de propriétés voisines.

Un chemin d'accès scellé pourra être aménagé dans les marges de reculement antérieures et latérales.

Les accès de garage sont à réaliser de préférence comme surfaces perméables, à l'exception des accès garage en pente.

Est considérée comme surface de scellement au sol, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les dépendances (abris de jardin, serre ou construction similaire), les chemins ainsi que les rampes d'accès.

### 1.11 ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVÉS

Dans le cadre du présent PAP, des espaces de verdure d'une surface totale de ca. 6948 m<sup>2</sup> ainsi qu'une aire de jeux d'une surface de ca. 2224 m<sup>2</sup> sont destinés à être cédés gratuitement à la Ville de Luxembourg.

Les surfaces destinées à l'espace extérieur public ainsi qu'à l'espace extérieur ouvert au public du lot 56 devront être réservés à raison d'une surface d'au moins égale à 550 m<sup>2</sup> à l'aménagement d'espaces de verdure cohérents, d'aires de récréation ou de jeux, ainsi qu'à la plantation d'arbres.

L'ensemble des espaces verts publics et ouverts au public d'une surface totale de 9232 m<sup>2</sup> correspondent à environ 10,04 % de la surface brute du PAP.

Les espaces verts publics et ouverts au public seront traités de manière végétale avec de la végétation locale, avec des arbres à hautes tiges ou de petites tailles, ou encore avec des arbustes. Les arbres seront de préférence à feuilles caduques afin de laisser pénétrer la lumière du soleil.

Pour certains lots privés, la partie graphique indique des bandes de plantations réglementées. Ces bandes sont à aménager sous forme de prairie extensive (*extensive Mähwiese*). Le nombre minimum d'arbres à planter obligatoirement par lot dans ces bandes est représenté dans la partie graphique.

Les arbres et arbustes dans les bandes de plantations réglementées sont à choisir parmi les espèces suivantes :

*Carpinus betulus*

*Fagus sylvatica*

*Juglans regia*

*Quercus petraea*

*Tilia cordata*

L'aménagement des bandes de plantations réglementées devra être pris en charge par les propriétaires (ou les copropriétés).

### 1.12 CONSTRUCTIONS TECHNIQUES SERVANT A UN BUT D'UTILITE PUBLIQUE

Les espaces verts publics peuvent accueillir des constructions servant à un but d'utilité publique ainsi que leurs accès nécessaires.

### 1.13 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article 17 du Règlement sur les Bâtisses en vigueur, un emplacement de stationnement par logement doit être fourni. Les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'intérieur du gabarit de construction défini dans la partie graphique.

#### 1.14 LOGEMENTS A COÛTS MODERES

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, 10% des logements, respectivement 10% de la surface construite brute devront être réservés 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 seront arrêtés dans la convention. Les logements à coût modéré seront à aménager dans les immeubles de résidence, de façon à ce que les lots concernés ne soient pas regroupés.

#### 1.15 REMBLAIS ET DEBLAIS

Tous les travaux de déblais et de remblais effectués devront être exécutés suivant les dispositions du règlement sur les bâtisses en vigueur et devront se limiter au strictement nécessaire. Dans la mesure du possible, la topographie existante est à préserver.

Le long des limites de propriétés, les murs de soutènement ou ouvrages en talus ne pourront dépasser une hauteur de 0,70 mètre par rapport au niveau du domaine public respectivement par rapport au terrain naturel des parcelles adjacentes sauf convention entre voisins.