PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

RUE ANATOLE FRANCE

Bonnevoie - Ville de Luxembourg

PARTIE ECRITE

appartient à l'approbation du conseil communal
du 8 octobre 2012
référence n° 82a/2004/3

appartient à l'approbation
du conseil communal
du 28 janvier 2013
référence n° 82a/2004/3

Référence: 16545/26C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 23.04.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

Version coordonnée du 28.09.2012 remaniant la version du 14.07.2011 avisée par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 25.07.2012 (réf16545/26C) pour le **vote provisoire**

GENERALITES 4

1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4) 4

1.1 Mode d'utilisation du sol (Art. 4 (2)) 4

1.2 Degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2)) 4

1.2.1 Marges de reculement minimales 4
1.2.2 Type et disposition des constructions (Art. 4 (2) n° 1 et 2) 5
1.2.3 Nombre de niveaux pleins (Art. 4 (2) n° 3) 6
1.2.4 Hauteur des constructions (Art. 4 (2) n° 4) 7

1.3 Pentes et formes des toitures (Art. 4 (3) n° 1) 7

1.4 Emplacements de stationnement (Art. 4 (3) n° 2) 8

1.4.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés 8
1.4.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes 8

1.5 Accès (Art. 4 (3) n° 3) 8

1.6 Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 4 (3) n° 4) 8

1.7 Plantations (Art. 4 (3) n° 5) 9

1.8 Aménagement extérieur (Art. 4 (3) n° 6) 9

1.8.1 Surfaces consolidées 9
1.8.2 Modelage topographique 9
1.8.3 Clôtures 9

1.9 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier 10

1.9.1 Couleurs et matériaux 10
1.9.2 Traitement des socles 10
1.9.3 Conception architecturale. 10
1.9.4 Eléments et installations intégrés à la toiture 11
1.9.5 Dépendances et installations intégrés aux dalles couvrant les dépendances souterraines 11
1.9.6 Configuration et volumétrie du niveau supplémentaire 11
1.9.7 Clôtures et éléments pare vue 11
1.9.8 Entreposage de poubelles 11
1.9.9 Enseignes et éclairage privé 12
1.9.10 Divers 12

1.10 Dispositions destinées à promouvoir la qualité de vie 12

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5) 13

2.1 Généralités 13

2.1.1 Matériaux 13
2.1.2 Plantations 13

2.2 Aménagement des voies et des places (Art. 5 (2)) 13

2.2.1 Couleurs 13
2.2.2 Plantations 13

2.3 Aménagement des espaces verts (Art. 5 (3)) 13

2.3.1 Espaces verts 13

2.3.2 Modelage topographique 13

2.4 Emplacements de stationnement (Art. 5 (3)) 14

3. DISPOSITIONS SPECIALES 14

3.1 Mise en oeuvre de l'article 29 (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. 14

3.2 Mise en œuvre et exécution du présent PAP 14

GENERALITES

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP Rue Anatole France à Bonnevoie et fait référence au plan n°G-1-500 - a, appelé par la suite *partie graphique*. La présente *partie écrite* et cette *partie graphique* sont indissociables.

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans le PAP Anatole France à Bonnevoie, les titres II et III du règlement sur les bâtisses ainsi que la partie écrite du PAG actuellement en vigueur font foi.

Les articles entre parenthèses établissent le lien avec le *Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du Plan d'Aménagement particulier*. Certains éléments ne pouvant être précisés que dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (*convention* et *projet d'exécution)* y sont volontairement traités sommairement.

Les documents graphiques et écrits relatifs au *Plan Directeur Itzigerknupp / Rue Anatole France* et au *rapport justificatif* dont il fait partie intégrante illustrent et expliquent la démarche. Ils ne sauraient être invoqués pour imposer des contraintes réglementaires autres que celles de la *partie écrite* et de la *partie graphique.*

1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4)

1.1 Mode d'utilisation du sol (Art. 4 (2))

Zone d'habitation 2

Sur les lots accueillant les maisons telles que définies à l'article 1.2.2 de la présente *partie écrite,* seule la fonction habitat est admise.

Zone d'habitation 3
Sur les lots accueillant les immeubles tels que définis à l'article 1.2.2 de la présente *partie écrite*, outre la fonction habitat, des commerces de quartier sont autorisés. Ils ne peuvent être aménagés qu'au premier niveau plein (rez-de-chaussée) des lots n°5 et 7 et uniquement le long de la rue Anatole France.

1.2 Degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2))

1.2.1 Marges de reculement minimales

Les reculs se mesurent à partir plan extérieur des constructions (isolation thermique et revêtement extérieur des façades inclus), dans l'axe médian de la façade des constructions et perpendiculairement par rapport à la limite de propriété. Si une construction est composée de plusieurs volumes, les reculs se mesurent à partir de l'axe médian de chaque pan de façade.

Pour les immeubles tels que définis à l'article 1.2.2 de la présente *partie écrite*, le sigle **ii/ig** signifie qu'un seul immeuble (**ii**) ou plusieurs immeubles groupés (**ig**) peuvent être implantés à l'intérieur des limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales.

Sans préjudice des prescriptions en matière de salubrité, lorsque les immeubles groupés ne sont pas jointifs, ils doivent être disposés de manière à ce que toutes les façades se faisant face accusent un recul de minimum 8,00 m les unes par rapport aux autres.

Les dépendances souterraines des immeubles doivent accuser un recul de 2,00 m par rapport aux limites de propriété, sauf si la partie graphique stipule d'autres reculs.

1.2.2 Type et disposition des constructions (Art. 4 (2) n° 1 et 2)

Sur le domaine privé, le présent PAP prévoit les types de construction suivants :

- Des **maisons** comportant au plus une unité affectée au logement se présentant soit sous forme de maisons en bande portant le sigle **mb,** soit sous forme de maisons isolées portant le sigle **mi.**
- Des **immeubles** comportant plus de 2 unités affectées au logement ou à d'autres activités et se présentant soit sous forme d'immeubles isolés portant le sigle **ii,** soit sous forme d'immeubles groupés portant le sigle **ig.**

a) Constructions principales

Les constructions principales constituent le corps principal du bâtiment. Leur disposition est reprise dans la *partie graphique*

b) Saillies

Les saillies peuvent se présenter sous différentes formes, à savoir :

- avant-corps ouverts tels balcons et coursives et autres avant-corps semblables,
- avant-corps fermés tels qu'encorbellements, oriels et autres avant-corps semblables,
- éléments fonctionnels, structurants et décoratifs tels que colonnes, poutres, cours anglaises, auvents, débords de toit, corniches, pare-soleil, pergolas et autres installations semblables,
- éléments pare vue, tels que murs, panneaux et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de propriété des vues directes ou indirectes.

Les saillies par rapport aux constructions principales et par rapport aux dépendances souterraines sont autorisées en sous-sol et à tous les niveaux.

Les saillies peuvent dépasser les façades des constructions principales de maximum 2,50 m et les murs des dépendances souterraines de maximum 1,50 m.

Les saillies doivent respecter un recul de minimum 2,00 m par rapport aux limites de propriété hors sol et de minimum 0,50 m en sous-sol.

La façade implantée sur la limite de la parcelle n°4a ne peut recevoir aucune saillie en sous-sol et au premier niveau plein.

Pour les immeubles, la surface brute[1] des avant-corps fermés est limitée à 12 % de la surface d'étage brute[2] du niveau de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

Pour les maisons, la surface brute des avant-corps fermés est limitée à 12 % de la surface d'étage brute du niveau de la construction principale, sauf au rez-de-chaussée, où la limite est fixée à 25%.

Les saillies peuvent être regroupées à la limite de propriété mitoyenne de deux maisons ou immeubles jointifs.

---

[1] surface en plan hors œuvre

[2] surface hors œuvre d'un seul niveau non compte tenu des parties des combles non aménageables et autres surfaces non aménageables, des toitures-terrasses, des surfaces non closes tant au rez-de-chaussée qu'aux étages (loggias, balcons etc.)

La longueur des saillies peut être égale à la longueur de la construction principale à laquelle elles se rapportent. Les saillies peuvent être disposées en coin et être réunies aux angles des constructions.

c) Dépendances

Sont considérés comme dépendances, les garages hors sol, les car - ports, les remises et les abris de jardin, ou toute autre construction subordonnée par rapport à une maison ou à un immeuble.

Les dépendances sont interdites, sauf dans les cas suivants :

- Sur les lots destinés aux maisons, seuls sont admis des remises et des abris de jardin.
  Ces dépendances doivent être isolées et implantées dans le recul arrière à min. 5,00 m des maisons. Elles doivent soit respecter un recul de 2,00 m par rapport aux limites de propriété, soit être regroupées sur la limite séparative moyennant convention écrite entre voisins et comporter au moins un côté d'une longueur égale ou supérieure à 1,50m.
  Ces dépendances ne peuvent accuser une hauteur hors tout de supérieure à 3,00 m et une surface au sol hors œuvre supérieure à 6,00 m^2.

- Sur les lots destinés aux immeubles, seules sont admises des dépendances isolées, telles cabanons abritant des sorties de secours, monte-charges surmontés d'une protection contre les intempéries, abris pour vélos et autres dépendances semblables.
  Ces dépendances doivent soit respecter un recul de min. 2,00 m par rapport aux limites de propriété, soit être regroupées sur la limite séparative entre deux lots avec l'accord des voisins.
  Elles ne peuvent accuser une hauteur hors tout supérieure à 3,50 m. La surface de leur emprise au sol n'est pas limitée, pour peu que les dispositions de l'article 1.8.1 soient respectées.

d) Dépendances souterraines

Sont considérées comme dépendances souterraines, les garages, les caves, les locaux secondaires et les locaux utilitaires aménagés sous le premier niveau plein.

En sous-sol, les éléments fonctionnels, tels drainages, gaines, cours anglaises et autres éléments semblables peuvent accuser une saillie de 1,50 m par rapport aux limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales et secondaires et par rapport aux limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances souterraines, pour peu qu'une distance de minimum 0,50 m soit respectée par rapport aux limites de propriété.

Les dépendances souterraines peuvent comporter des parties de façade totalement dégagées.

Plusieurs constructions principales peuvent être desservies par une seule dépendance souterraine.

1.2.3 Nombre de niveaux pleins (Art. 4 (2) n° 3)

Le signe +C indique qu'un niveau supplémentaire peut être aménagé au-dessus du dernier ~~étage~~ niveau plein sous forme de combles aménagés ou d'étage en retrait (Staffelgeschoss).

Pour les immeubles, la surface d'étage brute de cet niveau supplémentaire ne peut être supérieure à 80 % de celle du niveau plein situé en dessous.

Pour les maisons, la surface d'étage brute de ce niveau supplémentaire ne peut être supérieure à 80% de celle du niveau plein situé en dessous.

La partie des combles aménagés dont le vide d'étage[3] est inférieur à 2,00 m est considérée comme surface non aménageable et n'est pas prise en compte dans le calcul de la surface d'étage brute.

[3] différence de niveau entre le plancher fini et le plafond fini d'un même niveau

Les dépendances souterraines peuvent comporter plusieurs niveaux.

1.2.4 Hauteur des constructions (Art. 4 (2) n° 4)

Si une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur est mesurée dans l'axe médian de chaque pan de façade.

La limitation de la hauteur des constructions est assurée par le nombre maximum de niveaux pleins, la hauteur d'étage maximale, la hauteur maximale de l'acrotère, la différence de niveau maximale entre la corniche[4] et le faîte, ainsi que par la hauteur maximale du socle[5] des constructions.

Hauteur d'étage[6] maximale des niveaux pleins:
- dans les immeubles, la hauteur d'étage est limitée à 3,50 m pour la fonction habitat, et à 4,50 m pour les autres fonctions admises
- dans les maisons, la hauteur d'étage est limitée à 3,50 m

Dans le cas où le niveau supplémentaire ou le dernier niveau plein sont réalisés avec une toiture plate ou faiblement inclinée, la hauteur d'étage du niveau supplémentaire ne peut être supérieure à 4,00m. La hauteur de l'acrotère est limitée à 1,10 m à partir du niveau fini de la toiture qu'elle couronne.

Dans le cas où le niveau supplémentaire est réalisé sous forme de combles aménagés avec une toiture à 2 ou 4 versants, la corniche ne peut se situer à plus de 1,00 m du plancher fini de ce niveau supplémentaire et la différence entre la hauteur à la corniche et la hauteur du faîte ne peut être supérieure à 4,50 m. La hauteur d'étage de ce niveau supplémentaire découle alors du respect de la hauteur du faîte.

Dans le cas où le niveau supplémentaire est réalisé sous forme d'étage en retrait avec une toiture à 2 versants, la différence entre le faîte et le plancher fini de ce niveau supplémentaire ne peut être supérieure à 5,50 m.

La hauteur du socle ne peut être supérieure à 2,50 m, sauf pour les immeubles réalisés sur les lots le long desquels la déclivité est supérieure à 5%, où la hauteur du socle peut être librement choisie.

1.3 Pentes et formes des toitures (Art. 4 (3) n° 1)

Le sigle **tp** indique que les constructions doivent être réalisées avec des toitures plates ou faiblement inclinées avec une pente maximale de 15°.

Le sigle **t2/tp** indique que les toitures sont à réaliser soit sous forme de toiture plate ou faiblement inclinée avec une pente maximale de 15°, soit sous forme de toiture à deux versants avec une pente variant entre 15° et 45° dans le cas de combles aménagés et entre 15° et 25° dans le cas d'un étage en retrait.

---

4 définition : voir RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, J. Hauteur à la corniche

5 différence de niveau entre l'axe de la voie desservante et le niveau fini du premier niveau plein. Cette hauteur est mesurée dans l'axe médian de la construction

6 différence de niveau entre deux planchers consécutifs, respectivement entre le dernier plancher fini et le plan extérieur de la toiture

1.4 Emplacements de stationnement (Art. 4 (3) n° 2)

1.4.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

a) Pour les maisons :
Le nombre d'emplacements est de minimum 1 emplacement par logement. Cet emplacement doit être aménagé à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour constructions principales. Seuls les reculs postérieurs ne peuvent être utilisés à des fins de stationnement.

b) Pour les immeubles :
Les emplacements de stationnement à l'air libre sont interdits, sauf s'ils sont destinés aux véhicules disposant de la carte de stationnement pour personnes handicapées. Le nombre d'emplacements requis à l'intérieur des constructions est fixé comme suit :
- 1 emplacement par logement,
- 1 emplacement par tranche de 75 m2 de surface exploitable pour les commerces de quartier.

Par 50 emplacements, un emplacement réservé aux véhicules disposant de la carte de stationnement pour personnes handicapées est à aménager.

1.4.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes

Pour les immeubles, un local fermé pour bicyclettes doit être prévu.

Des emplacements peuvent être aménagés à l'air libre et être protégés des intempéries au moyen de constructions légères soumises aux prescriptions de l'article 1.2.2 c) de la présente *partie écrite*.

1.5 Accès (Art. 4 (3) n° 3)

La localisation des accès carrossables peut être librement choisie en accord avec les prescriptions en matière de sécurité en vigueur et pour peu que la position des arbres sur le domaine public soit respectée, sauf sur la parcelle n° 4a, où aucun accès ne peut être aménagé. Chaque immeuble et chaque maison ne peut disposer que d'une seule entrée et sortie de garage soit groupées, soit séparées et uni - directionnelles. Les accès carrossables peuvent être groupés dans le cas de maisons ou d'immeubles jointifs.

Dans le cas des immeubles, les accès carrossables ne peuvent être utilisés à des fins de stationnement.

Les entrées des immeubles et des maisons peuvent se situer en contrebas par rapport à la voie desservante, respectivement en sous-sol.

1.6 Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 4 (3) n° 4)

Les toitures de tous les immeubles portant le sigle (**ii/ig**) doivent être entièrement recouvertes d'une couverture végétale, sauf aux endroits réservés aux éléments et installations intégrées aux toitures, telles reprises à l'article 1.9.4 de la présente *partie écrite*.

Les surfaces non aménageables en tant que surfaces consolidées, tel que fixé à l'article 1.8.1 de la présente *partie écrite*, sont à réserver aux plantations, à savoir :
- les marges de reculement,
- les dalles couvrant les dépendances souterraines. Ces dalles doivent recevoir une couverture végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m.

1.7 Plantations (Art. 4 (3) n° 5)

Les arbres, arbustes et haies plantés doivent être d'essence indigène. Les essences sont énumérées de manière non exhaustive à l'annexe 1 de la présente *partie écrite*.

Les arbres doivent être plantés à une distance de 2,00 m par rapport aux limites de propriété.

Pour les clôtures végétales, telles décrites à l'article 1.8.3 de la présente *partie écrite*, seuls sont autorisés des haies et arbustes.

1.8 Aménagement extérieur (Art. 4 (3) n° 6)

1.8.1 Surfaces consolidées

Sont à considérer comme surfaces consolidées, les surfaces perméables et imperméables, notamment les surfaces aménagées sous forme d'accès aux maisons et immeubles, d'accès carrossables, de rampes de garages, de places de stationnement, de chemins, de perrons, de seuils, de dégagements nécessaires aux fonctions implantées au rez-de-chaussée, de l'emprise au sol des dépendances reprises à l'article 1.2.2 c) de la présente *partie écrite*, ainsi que d'escaliers extérieurs et de terrasses.

Par lot, leur surface cumulée ne peut être supérieure à 25 % de la contenance[7] du lot concerné. Dans le cas des maisons en bande accolées de deux côtés, cette surface cumulée ne peut être supérieure à 30%. Dans le cas où des commerces de quartier sont implantés au rez-de-chaussée, cette surface ne peut être supérieure à 35%.

Les parties des dalles couvrant les dépendances souterraines disposant d'une couverture végétale, telles décrites à l'article 1.6 de la présente *partie écrite*, ne sont pas considérées comme surfaces consolidées.

1.8.2 Modelage topographique

Le modelage topographique peut se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 45°. Le pied de talus doit accuser une distance d'au moins 0,50 m par rapport aux limites de propriété.

Les constructions de soutènement peuvent être implantées à la limite de propriété.

Les différences de niveau entre deux paliers, ainsi que la hauteur des constructions de soutènement nécessaires à la création de ces paliers, ne peuvent être supérieurs à 1,50 m.

1.8.3 Clôtures

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du terrain le plus élevé. Dans le cas où les clôtures sont échelonnées, la hauteur se mesure au milieu de chaque pan.

Pour les clôtures sur les limites de propriété, seuls sont autorisés les plantations, les grillages, les treillis métalliques, les murs massifs, les gabions, ainsi qu'une combinaison de ces éléments.

---

[7] contenance du lot telle reprise dans l'extrait cadastral joint à l'autorisation de construire.

Sont considérées comme clôtures végétales, les clôtures mettant en oeuvre les plantations décrites à l'article 1.7 de la présente *partie écrite,* combinées ou non avec des grillages et treillis. Dans le cas d'une combinaison de murs massifs et de plantations, ne sont considérées comme clôtures végétales, que les clôtures comportant des murs massifs d'une hauteur ne dépassant pas 0,70 m.

Les limites de propriété donnant sur le domaine public doivent être munies de clôtures végétales sur au moins 2/3 de leur longueur cumulée pour les immeubles, sur au moins 1/3 de leur longueur cumulée pour les maisons en bande et sur au moins 1/2 de leur longueur cumulée pour les maisons isolées. Toutes les autres limites de propriété doivent être munies de clôtures végétales sur au moins 2/3 de leur longueur.

Les clôtures ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 1,80 m. En cas de déclivité du terrain, le point le plus haut de chaque pan de clôture ne peut être supérieur à 2,50 m.

Les clôtures peuvent surmonter les constructions de soutènement décrites à l'article 1.8.2 de la présente *partie écrite*, sans que la différence entre le niveau du terrain le plus bas et le sommet de la clôture ne soit supérieure à 2,50 m.

1.9 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier (Art. 4 (4))

1.9.1 Couleurs et matériaux

Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant (Spiegelglas), et les tuiles vernissées sont interdits.

Pour la couverture des toitures, lorsque celles-ci ne sont pas couvertes de plantations au sens de l'article 1.6 de la présente *partie écrite*, les teintes grises sont obligatoires.

Les surfaces consolidées attenantes au domaine public doivent être réalisées en matériaux s'accordant à ceux du domaine public.

1.9.2 Traitement des socles

Les parties des socles situées en dehors du plan de la façade des constructions principales, lorsqu'elles accusent une hauteur supérieure à 1,50m, doivent soit être agrémentées de verdure, soit être munies d'ouvertures. Les matériaux employés doivent s'accorder avec les matériaux utilisés pour les façades des constructions principales concernées.

1.9.3 Conception architecturale.

La conception architecturale des immeubles et maisons doit être soucieuse du détail et de la variété. L'intégration harmonieuse des volumes par rapport au terrain naturel ainsi que l'étude soigneuse des raccords par rapport aux constructions voisines est de rigueur.

Pour les maisons en bande portant le sigle **mb**, la conception architecturale doit être telle que le parcellaire reste lisible en façade.

L'autorisation de construire doit être introduite en même temps pour chaque groupe d'immeubles reliés au niveau des dépendances souterraines.

1.9.4 **Eléments et installations intégrés à la toiture**

Les éléments intégrés à la toiture, tels notamment les lucarnes et les chiens-assis, peuvent être à l'aplomb de la façade et doivent accuser un recul de 1,00 m sur les limites latérales de la toiture. Ces éléments ne peuvent dépasser le point le plus haut des constructions principales (faîte ou acrotère, le cas échéant).

A l'exception des cabanons d'ascenseur et des cabanons d'accès vers les toitures, qui peuvent se situer à l'aplomb des façades, les installations intégrées à la toiture, telles notamment souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photovoltaïques et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air doivent être implantées avec un recul de 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade et des limites latérales de la toiture. Toutes ces installations peuvent dépasser de maximum 2,50 m le point le plus haut des constructions principales (faîte ou acrotère, le cas échéant).

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air est obligatoire.

Sans préjudice de la réglementation en matière de sécurité, les éléments et les installations intégrées à la toiture peuvent être regroupés à la limite mitoyenne des maisons et immeubles jointifs.

Pour chaque immeuble, la surface de l'emprise au sol cumulée de tous les éléments et installations intégrés à sa toiture ne peut être supérieure à 15% de la surface totale de cette toiture. Une exception à cette limitation peut être faite, lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, d'installations photovoltaïques ou autres dispositifs destinés à la production d'énergies renouvelables, pour peu que la fonction de la toiture verte n'en soit fondamentalement perturbée.

1.9.5 **Dépendances et installations intégrés aux dalles couvrant les dépendances souterraines**

Les dépendances, telles décrites à l'article 1.3.2c) de la présente *partie écrite* et les installations intégrés aux dalles couvrant les dépendances souterraines sont soumises aux mêmes conditions que celles décrites à l'article 1.9.4 de la présente *partie écrite*, sauf qu'elles doivent soit respecter un recul de minimum 2,00 m par rapport aux limites de propriété, soit être regroupées à la limite mitoyenne.

1.9.6 **Configuration et volumétrie du niveau supplémentaire**

Le niveau supplémentaire, lorsqu'il est réalisé sous forme d'étage en retrait doit présenter un retrait sur au moins une des façades.

1.9.7 **Clôtures et éléments pare vue**

Les clôtures et éléments pare vue sous forme de panneaux ou palissades en bois, en matière plastique et en matériaux composites sont interdits.

1.9.8 **Entreposage de poubelles**

Dans le cas des immeubles, des locaux réservés à l'entreposage de poubelles à l'intérieur des constructions sont à prévoir. De même, des surfaces consolidées et faciles d'accès, destinées à l'entreposage temporaire des poubelles le jour de la collecte des déchets, sont à réaliser à l'air libre sur le terrain privé.

Dans le cas des maisons, lorsque les poubelles sont entreposées de manière permanente à l'air libre, elles doivent être cachées à la vue par des plantations ou murets d'enceinte, dont la hauteur

ne peut être supérieure à 1,50 m. Ces murets d'enceinte peuvent être disposés à la limite de propriété entre le domaine privé et le domaine public.

1.9.9 Enseignes et éclairage privé

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

Les lampadaires installés sur les parcelles privées ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 2,50 m. Lorsque leur hauteur est supérieure à 1,50 m, ils doivent respecter un recul d'au moins 2,00 m par rapport aux limites de propriété.

1.9.10 Divers

Les chenils clôturés sont interdits.

Les tentes et tauds de soleil fixes, ainsi que les gloriettes et pergolas d'une surface au sol supérieure à 12,00 m^2 sont interdits.

Les plans d'eau et piscines doivent respecter un recul de 2,00 m par rapport aux limites de propriété. Les installations techniques pour les piscines doivent être aménagées à l'intérieur des maisons et immeubles.

1.10 Dispositions destinées à promouvoir la qualité de vie

Pour les immeubles à construire sur les fonds couverts par le présent PAP les dispositions suivantes sont à respecter:

- le nombre maximum de logements réalisables se calcule en divisant par 100 la totalité de la surface construite brute affectée à l'habitat de tous les immeubles.
- au minimum 15% de la totalité des logements doivent disposer d'au moins 3 chambres à coucher.
- au maximum 20% de la totalité des logements ne peuvent disposer que d'une seule chambre à coucher.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5)

2.1 Généralités

L'aménagement du domaine public est à préciser dans le cadre de la *mise en œuvre* et du *projet d'exécution* relatifs au présent PAP en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg, en particulier avec le service de la voirie.

2.1.1 Matériaux

Les matériaux à employer notamment pour les voies carrossables, les emplacements de stationnement, les trottoirs, les chemins piétonniers, les aires de jeu, espaces verts et autres espaces libres doivent faire l'objet d'une planification d'ensemble à préciser dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

2.1.2 Plantations

Les arbres, arbustes et haies doivent être d'essence indigène. Les essences à mettre en œuvre sont énumérées de manière non exhaustive à l'annexe 1 de la présente *partie écrite*.

Les arbres doivent être plantés à une distance de 2,00 m par rapport aux limites de propriété du domaine privé.

2.2 Aménagement des voies et des places (Art. 5 (2))

2.2.1 Couleurs

Les tons blanchâtres sont à éviter pour les revêtements des surfaces consolidées.

2.2.2 Plantations

Les arbres à planter le long des rues et chemins tel repris dans la *partie graphique* sont de deuxième ordre[8] avec une circonférence de tronc de 30 cm au moins au moment de leur plantation. Ils doivent être de même essence le long du même axe.

Leur position peut être précisée dans le cadre de la *mise en œuvre* et de *l'exécution* du présent PAP, pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés.

Les pieds d'arbre ne peuvent être couverts de dalles carrossables.

2.3 Aménagement des espaces verts (Art. 5 (3))

2.3.1 Espaces verts

Les espaces verts, tels repris dans la *partie graphique* peuvent accueillir des installations destinées à la rétention des eaux pluviales ouvertes ou enterrées ainsi que des installations et infrastructures techniques hors sol et en sous-sol. Les surfaces destinées à la rétention ouverte des eaux pluviales doivent recevoir des plantations adaptées aux niveaux d'eau variables.

2.3.2 Modelage topographique

Les constructions de soutènement nécessaires à l'intégration des installations destinées à la rétention des eaux pluviales ouvertes ou enterrées doivent être réalisées en pierres sèches ou sous

[8] Definition : voir annexe 1

forme de gabions. Sans préjudice des prescriptions en matière de sécurité, leur longueur, leur nombre et leur hauteur ne sont pas limités.

2.4 Emplacements de stationnement (Art. 5 (3))

Les places de stationnement doivent être réalisées par un revêtement non scellé (de type pavés non jointoyés), sauf s'il s'avère, dans le cadre des études effectuées pour le projet d'exécution, que la nature du sol ne s'y prête pas.

3. DISPOSITIONS SPECIALES

3.1 Mise en oeuvre de l'article 29 (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

10% de la surface des terrains nette doit être réservée 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 La localisation de ces logements est arrêtée dans la *convention* au niveau de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

3.2 Mise en œuvre et exécution du présent PAP

Les prescriptions de la *partie écrite* et de la *partie graphique* concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg, en particulier avec le service de la voirie. 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 transport et de secours.

Maître d'ouvrage :
SNHBM
108, avenue du X Septembre
L-2550 Luxembourg
Téléphone : + 352 448292-1
Télécopie : + 352 45 52 83

Date et signature : 28.09.2012

Maître d'œuvre :
DEWEY MULLER
architectes et urbanistes
15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte
1331 Luxembourg
Luxembourg
Téléphone : + 352 263 858-1

Date et signature : 28.09.2012

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Ville de Luxembourg :

Vote définitif – Ville de Luxembourg :

Autres :

Autres :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :