

**PAP Nouveau Quartier
« Boulevard du Brill », SD n° CS-23
(Modification ponctuelle du lot 58 du
PAP « Im Brill »)**

**À Cessange
Ville de Luxembourg**

Partie écrite

Modifiée suite à l'avis n°18277/26C de la Cellule d'Evaluation
du Ministère de l'Intérieur

Pour la réalisation de 22 unités d'habitation

Maître d'ouvrage :
Cessange-Brill s.a.
14, rue de la Gare
L-7535 Mersch

Dossier n° 235716-525



appartient à la délibération
du conseil communal
du 9 juillet 2018
référence n° 82A/2018/2



Maître d'œuvre :

E-cone s.à r.l. ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu



SOMMAIRE

1.	Introduction	3
2.	Aménagement du domaine privé	5
Art. 1	Type de constructions	6
Art. 2	Type de fonctions	6
Art. 3	Niveaux.....	6
Art. 4	Type de toitures	6
Art. 5	Hauteur des constructions.....	7
Art. 6	Implantation et dimension des constructions	7
Art. 7	Avant-corps	7
Art. 8	Balcons	7
Art. 9	Auvents, pare-soleil et porches	8
Art. 10	Cours anglaises et soupiroux.....	8
Art. 11	Dépendances	8
Art. 12	Stationnement privé	8
Art. 13	Surface pouvant être scellée	8
Art. 14	Travaux de déblais et de remblais.....	8
Art. 15	Murs et clôtures.....	9
Art. 16	Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	9
Art. 17	Évacuation des eaux sur les lots privés.....	9
3.	Aménagement du domaine public	10
Art. 18	Cession au domaine public.....	11

1. INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) Nouveau quartier « Boulevard du Brill » à Cessange exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville de Luxembourg.
La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 235716-525.

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Art. 1 Type de constructions

Il est autorisé la réalisation d'une ou plusieurs constructions plurifamiliales à implanter à l'intérieur de la zone constructible telle que définie par les alignements maximaux pour constructions destinées au séjour prolongé sur la partie graphique relative (plan n° 235716-525).

Sont également autorisées des dépendances de type « abris de jardin », « abris-vélos/poussettes », « abris-poubelles », etc., destinées à la copropriété. Ces dépendances peuvent être réalisées soit à l'intérieur de la zone constructible telle que définie par les alignements maximaux pour constructions destinées au séjour prolongé, soit superposées au sous-sol dans sa partie dépassant l'emprise de la/des constructions destinée/s au séjour prolongé.

Art. 2 Type de fonctions

Le présent PAP NQ est réservé à titre principal à la fonction d'habitat.

Outre la fonction d'habitat, et uniquement au rez-de-chaussée, sont admises des crèches, des professions libérales, des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel de l'habitat. La part de ces fonctions ne peut pas dépasser 20% de la surface construite brute totale.

Art. 3 Niveaux

Les niveaux pleins sont les niveaux entièrement situés entre le niveau de la voie desservante et la hauteur à l'acrotère.

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

La/les construction/s destinée/s au séjour prolongé peut/peuvent avoir au maximum trois niveaux pleins.

Le plancher du premier niveau plein, ainsi que l'accès principal à la construction destinée au séjour prolongé, ne peuvent se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante.

L'étage en retrait peut avoir une surface brute maximale de 80% par rapport à la surface brute maximale du dernier niveau plein.

Son retrait par rapport au plan de la façade antérieure et postérieure est d'au moins 0,70 m.

La hauteur libre sous plafond des pièces destinées au séjour prolongé de personnes dans l'étage en retrait est d'au moins 2,50 mètres.

La/les construction/s destinée/s au séjour prolongé peut/peuvent disposer de maximum deux niveaux souterrains situés dans l'emprise de la/des construction/s et de maximum un niveau dans la partie dépassant cette emprise.

Les dépendances peuvent avoir au maximum un niveau plein hors-sol.

Art. 4 Type de toitures

Sont autorisées pour les constructions destinées au séjour prolongé les toitures plates et les toitures terrasses.

Si la/les construction/s destinée/s au séjour prolongé comporte/comportent le maximum de niveaux autorisé, le dernier niveau (y compris niveau en retrait) est à réaliser en toiture plate et à aménager d'une couverture végétale sur l'entièreté de sa surface.

Les dépendances sont à réaliser en toiture plate.

Art. 5 Hauteur des constructions

La hauteur à l'acrotère est 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 donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Le garde-corps de l'étage en retrait, même s'il est exécuté en dur, peut dépasser cette hauteur.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'étage en retrait. Les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère maximale de 1,00 m.

Des équipements et installations techniques peuvent dépasser ponctuellement en hauteur et en profondeur les niveaux souterrains tels que définis par la partie graphique relative.

La hauteur à l'acrotère des dépendances est de maximum 4,00 m hors tout.

Art. 6 Implantation et dimension des constructions

La rampe d'accès au sous-sol est à implanter dans le recul antérieur de la/des construction/s destinée/s au séjour prolongé, à l'intérieur du/des bâtiment/s. La rampe d'accès peut se situer notamment entre deux corps de bâtiment.

En cas de réalisation de plusieurs immeubles résidentiels, ils peuvent être implantés en ordre contigu (jumelés ou en bande) ou non-contigu (isolés). Dans le cas d'implantation en ordre non-contigu, les immeubles doivent accuser d'une distance minimale entre eux d'au moins 8,00 m.

La profondeur maximale des constructions destinées au séjour prolongé est de 15,00 m. La longueur maximale d'un immeuble, ainsi que la longueur cumulée maximale dans le cas d'immeubles accolés, sont de 45,00 m.

Pour l'ensemble du complexe résidentiel, les dépendances peuvent accuser d'une superficie cumulée maximale de 50,00 m².

Art. 7 Avant-corps

Les avant-corps, qui sont des éléments architecturaux en saillie par rapport au plan des façades, peuvent être admis sous condition :

- que la surface construite brute maximale soit respectée ;
- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 1,00 m mesurée à partir du plan de la façade s'ils reposent sur le sol ou sur d'éventuels soubassements enterrés ;
- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 0,70 m mesurée à partir du plan de la façade s'ils sont complètement hors sol ;
- qu'ils respectent un recul sur la limite cadastrale latérale au moins égal à la valeur de leur saillie.

Si la toiture de l'avant-corps est accessible, cette surface est considérée comme toiture terrasse.

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

Art. 8 Balcons

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 10% de la surface construite brute du logement concerné avec une surface garantie de 6,00 m² ;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 m sur les limites cadastrales latérales.

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

Art. 9 Auvents, pare-soleil et porches

Les auvents, pare-soleil et porches peuvent faire saillie théorique de 0,70 m sur l'alignement de façade; cette saillie peut être augmentée sous condition :

- que la surface théorique de la saillie ne soit pas dépassée ;
- qu'un recul sur les limites cadastrales latérales, égal ou supérieur à la valeur de la saillie soit respecté.

Art. 10 Cours anglaises et soupiraux

Les cours anglaises et soupiraux peuvent être admis sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m à mesurer à partir du plan de la façade concernée ;
- que leur largeur cumulée ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade concernée ;
- qu'ils respectent un recul minimal de 0,60 m par rapport aux limites cadastrales latérales.

Art. 11 Dépendances

Les dépendances (abris de jardin, abris-vélos/poussettes, abris-poubelles, etc.), destinés à la copropriété, sont à réaliser en construction légère et à implanter sur le socle du sous-sol commun.

Art. 12 Stationnement privé

Il est à réaliser entre 0,8 et 1,2 emplacement de stationnement par unité d'habitation.

En cas de réalisation d'autres fonctions que l'habitat, sont à prévoir :

- un emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour crèches, commerces, cafés, restaurants, professions libérales ;
- au maximum un emplacement par tranche de 175 m² de surface construite brute et au minimum un emplacement par tranche de 300 m² de surface construite brute pour bureaux et administrations.

Art. 13 Surface pouvant être scellée

En dehors de l'accès carrossable vers le sous-sol, pour toutes les surfaces indiquées sur la partie graphique comme pouvant être scellées, l'usage des matériaux semi-perméables (par exemple pavés drainants, pierres naturelle non jointoyées) est obligatoire.

La partie du sous-sol dépassant le gabarit des constructions destinées au séjour prolongé doit être aménagée d'une couverture végétale d'une épaisseur moyenne de 0,30 m.

Art. 14 Travaux de déblais et de remblais

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions.

Ces modelages topographiques peuvent se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Ces zones peuvent être aménagées avec :

- des murs en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs en béton;

- des talus plantés à maximum 45°.

Des escaliers peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

Le terrain remodelé tel qu'indiqué sur la partie graphique (plan n° 215716-520) peut accuser une variation de maximum 1,00 m.

Art. 15 Murs et clôtures

Des murs par-vue peuvent être intégrés aux clôtures.

Sont admis comme clôtures :

- murets ;
- éléments opaques ;
- murs de soutènement ;
- grillages ;
- éléments ajourés (min 50% de vides) ;
- haies.

Une combinaison des éléments énumérés ci-avant est autorisée, sauf dans le recul avant, où les murets et murs de soutènement ne peuvent pas être surmontés d'éléments opaques.

L'implantation des clôtures est admise en limite de propriété, en mitoyenneté, dans l'alignement de la façade donnant sur la voie desservante.

Entre le domaine privé et le domaine public seule une implantation en limite de propriété ou en retrait par rapport à la limite de propriété est autorisée.

Lorsqu'une clôture à la limite entre le domaine privé et le domaine public est réalisée sous forme de haie, le pied du plan doit accuser un recul minimal de 0,50 m par rapport au domaine public.

La hauteur cumulée de tous les éléments constituant les clôtures est de maximum 2,00 m entre deux propriétés privées et de maximum 1,50 m entre le domaine privé et le domaine public.

Art. 16 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être installés dans un gabarit formé par 25 degrés sur la toiture plate de l'étage en retrait.

Art. 17 Évacuation des eaux sur les lots privés

Toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique relative) allant de la construction projetée vers la canalisation située sur le domaine public.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC



Art. 18 Cession au domaine public

Aucune cession au domaine public n'est prévue dans le cadre du présent projet. Celle-ci a déjà été effectuée dans le cadre de la procédure PAP « Im Brill » approuvée (approbation définitive du Conseil Communal de la Ville de Luxembourg du 31 janvier 2015, réf. 82a/9/92).