

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PAP « IM FETSCHENGARTEN », Luxembourg-Cents

appartient à la délibération
du conseil communal
du 18 octobre 2021
référence n° 82A/2016/1



Partie règlementaire : Partie écrite

22 septembre 2021

Indice A : suite à l'Avis de la cellule d'évaluation Réf. : 19129/26C du 30/07/2021

Initiateurs :

KUHN Construction S.A.

Z. A. John L Mac Adam,

L-1133 Luxembourg



Référence du Ministère de l'Intérieur :

Avis de la Cellule d'Évaluation	19129/26C du 30/07/2021
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	



Table des matières

Art. 1	Délimitation et contenance des lots	3
Art. 2	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	3
Art. 3	Définition de l'utilisation du sol	3
Art. 4	Courbes de niveaux	4
Art. 5	Implantation des constructions	4
Art. 6	Éléments en saillie	5
Art. 7	Dépendances	7
Art. 8	Piscines ou bassins non couverts	7
Art. 9	Toitures	7
Art. 10	Superstructures et infrastructures techniques	8
Art. 11	Esthétique, matériaux et couleurs	9
Art. 12	Espace vert privé	9
Art. 13	Espace pouvant être scellé	9
Art. 14	Clôtures (haies, palissades et murs)	10
Art. 15	Stationnement sur fonds privés	10
Art. 16	Plantations	10
Art. 17	Travaux de déblai et de remblai	11
Art. 18	Voie et surface de circulation	12
Art. 19	Gestion de l'eau de pluie	12
Art. 20	Espace Vert Public [EVP]	12

Le projet d'aménagement particulier « Im Fetschengarten » à Luxembourg-Cents est élaboré conformément :

À la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

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 ».

Il a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général de la Ville de Luxembourg-quartier Cents, et notamment du schéma directeur n° CT-21 modifié au 14 juin 2019 qui détermine les options de développement couvrant l'ensemble des fonds concernés par le présent PAP « nouveau quartier ».

Le projet est destiné à la construction de maisons unifamiliales, de maisons plurifamiliales et de carports. Les maisons unifamiliales sont réparties sur 34 lots dont 10 avec carports sur fonds propres et 24 avec carports sur lots adjacents. Les maisons plurifamiliales occupent 3 lots privés pour un total de 33 unités d'habitation maximum. Le PAP est couvert par un total de 67 unités d'habitation.

I - PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan et des coupes PP 232 REG 001, qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités en totalité ou en partie dans la partie graphique :

- La délimitation et la contenance des lots projetés ;
- Le mode et le degré d'utilisation du sol pour chaque lot ;
- La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés ;
- Les limites des surfaces constructibles, ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles ;
- Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol ;
- Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;
- Le nombre d'unités de logement ;
- Le type de constructions ;
- La forme des toitures ;
- Le modelage du terrain avec indications des tolérances ;
- Les emplacements de stationnement ;
- La typologie et la mixité de logements ;
- L'aménagement des espaces extérieurs privés ;
- Les accès ;
- Les constructions et éléments naturels à conserver ;
- Les murs ;
- Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet.

II.-PARTIE ÉCRITE

La partie écrite complète et précise la partie graphique du PAP. En cas de contradiction ou d'incohérence entre les documents du plan d'aménagement particulier, le document le plus restrictif est d'application.

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 PAP, sont d'application.

DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

Art. 1 Délimitation et contenance des lots

Le PAP couvre une superficie brute de 188,03 ares environ délimitée en partie graphique sur base des fonds de plan suivants :

Plan de délimitation n° 16/8172 No. 009 de BCR S.à r.l.

Levé topographique n° 16/8172 No. 001 et No. 003 de BCR S.à r.l.

Le projet d'aménagement particulier « Im Fetschengarten » concerne les parcelles inscrites au cadastre de la section HaA de Hamm sous les numéros 189/3944, 181/4990, 185/1797,185/1798, 184/4207, 184/4458 et 184/4475. La délimitation et contenances de ces dernières sont exprimés sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par l'administration du cadastre et de la topographie.

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

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés sont composés par :

- les espaces verts publics ;
- les voies de circulation ;
- les espaces pour l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 59,76 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit d'environ 31,78 % de la surface totale du PAP.

Art. 3 Définition de l'utilisation du sol

Mode d'utilisation du sol admissible

Le projet d'aménagement particulier « Im Fetschengarten » est principalement destiné à la réalisation de logements.

Dans les maisons unifamiliales des lots 1 à 10 sont encore autorisées des activités autres que le logement sous condition qu'au moins 90% de la surface constructible brute du lot soit dédiée au logement.

Dans les maisons plurifamiliales des lots 11 à 13 sont encore autorisées des activités autres que le logement sous condition qu'au moins 80% de la surface constructible brute du lot soit dédiée au logement.

Au rez-de-chaussée des constructions des lots susmentionnés sont admis des activités de loisirs, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants. Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux des constructions.

Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par les surfaces d'emprise au sol, surfaces construites brutes et surfaces de scellement du sol (ou surface scellée) dont les maximas applicables par lot qui sont définis en partie graphique.

Logements à coûts modérés

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 10 pour cent de la surface construite brute de chaque lot à dédier au logement sont 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 sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les surfaces des logements à coûts modérées doivent respecter les critères de surface utile d'habitation fixées par le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 exécutant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les logements à couts modérés seront à réaliser sur au moins un lot parmi les lots 12 à 37.

Art. 4 Courbes de niveaux

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m au maximum.

Art. 5 Implantation des constructions

Implantations

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

Sauf indication contraire en partie graphique, le recul est mesuré dès le nu de la façade - compte non tenu des terrasses, des seuils et autres installations semblables – au milieu de la façade de la construction principale et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

Niveaux des constructions

Le nombre maximum de niveaux est défini dans la partie graphique.

Le niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée des maisons unifamiliales et plurifamiliales peut être supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante de maximum 0,50 m, à l'exception du lot 11 où il peut se situer à 0,80 m au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le plancher du premier niveau plein, ainsi que l'accès principal à la construction principale, ne peuvent se situer en-dessous de l'axe de la rue.

Par groupe de constructions (lots 14 à 16, lots 17 à 19, lots 20 à 22, lots 23 à 25, lots 26 à 28, lots 29 à 31, lots 32 à 34 et lots 35 à 37), d'une maison unifamiliale à l'autre, aucun décalage du niveau fini du rez-de-chaussée n'est autorisé. Afin de déterminer les hauteurs corniches, des niveaux de référence ont été fixés dans la voirie desservante sur la partie graphique.

Les niveaux dans les combles

Dans les combles, les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne sont autorisées que directement au-dessus du dernier niveau plein et doivent avoir, sur au moins deux tiers de leur surface, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m. Au-dessus de ce niveau, seules des pièces destinées au séjour temporaire de personnes sont autorisées.

Les niveaux dans l'étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait de 0,70 m par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent présenter une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m. Les locaux utilitaires ont une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 m.

Les hauteurs des constructions soit à la corniche soit à l'acrotère

La hauteur hors sol d'une dépendance est fixée à 3,50 m maximum.

Pour un carport, cette hauteur est mesurée au milieu de la façade de la dépendance correspondante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour un abri de jardin, cette hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain remodelé.

Les constructions principales et les carports jumelés devront respecter avec la construction du même type directement adjacente la même hauteur à l'acrotère.

La hauteur des constructions munies d'un étage en retrait

La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à l'acrotère surmontée de la hauteur de l'étage en retrait.

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. Le garde-corps de l'étage en retrait, même s'il est exécuté en dur, peut dépasser la hauteur ainsi définie.

La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait ne peut pas se situer au-delà de 4,00 m par rapport au niveau fini inférieur de l'étage concerné.

Art. 6 Éléments en saillie

Les avant-corps

Les avant-corps doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour avant-corps maximales définies en partie graphique.

Les avant-corps - des éléments architecturaux ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport au plan des façades - sont admis, sous condition qu'ils soient pris en compte dans la surface constructible brute maximale du lot.

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

Les balcons

Les balcons avec leurs structures portantes sont 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
- qu'ils respectent un recul de 1,90 m sur les limites cadastrales latérales, à moins que deux projets soient présentés parallèlement comportant deux balcons adjacents accolés sur la limite cadastrale latérale commune.

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

Les auvents, les 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 et qu'un recul sur les limites cadastrales latérales égal ou supérieur à la valeur de la saillie soit respecté.

La corniche

La corniche peut faire saillie de 0,50 m par rapport au plan des façades.

Les fondations

Les fondations peuvent empiéter sur les marges de reculement imposées en fonction des nécessités techniques.

Art. 7 Dépendances

Les carports ne peuvent être utilisés uniquement pour le stationnement de véhicules. Ils ne doivent en aucun cas être utilisés comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes ni comme stockage, local à poubelles ou similaire. Un abri de jardin de maximum 9 m² est autorisé sur chaque lot de construction unifamiliale. La surface de l'abri de jardin doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol, de la surface constructible brute ainsi que la surface scellée. Les abris de jardin 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 comme abris pour animaux n'est pas permise. Les abris de jardin doivent observer un recul minimal sur les limites cadastrales de 0,80 m, si on n'observe pas de recul sur la limite latérale, les abris de jardin doivent être jumelés.

Un local poubelle ou une dépendance pour les poubelles est obligatoire dans chaque maison. Dans le cas d'un système de collecte centralisé pour toutes les fractions, le local prévu pourra servir de débarras. Dans les marges de reculement antérieures et latérales sont encore admises des dépendances pour les poubelles et les vélos, sous condition :

- que la surface au sol de ces constructions ne dépasse pas 3,00 m² ;
- que la hauteur soit limitée à 1,50 m.

Pour les maisons plurifamiliales, un local à vélos est à prévoir obligatoirement. Ce local doit être facilement accessible et ne peut se situer au sous-sol. Les lots pour les maisons plurifamiliales peuvent comporter jusqu'à deux abris de vélos de maximum 20 m² chacun. Dans le cas où la structure de l'abri de vélos est une structure légère (exemple bardage ajouré), l'abri ne rentre pas en compte dans les calculs d'emprise au sol et de surface construite brute.

L'aménagement des accès garage souterrain (« ags ») doit être couvert majoritairement d'une toiture plate végétalisée ou d'une pergola végétale. Leur hauteur hors tout est limitée à 2,80 m.

Art. 8 Piscines ou bassins non couverts

La mise en place de piscines ou bassins non couverts est autorisée sous condition d'observer un recul sur les limites cadastrales de 1,90 m et que leurs équipements techniques enterrés soient réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores.

Ces infrastructures (piscines ou bassins non couverts) sont uniquement autorisées sur les lots 01 à 10 dans la marge de reculement postérieure.

Dans le cas d'une telle mise en place sur ces lots, leur surface sera à prendre en compte dans la surface scellée disponible pour le lot.

Art. 9 Toitures

Telles que définies en partie graphique, sont autorisées les toitures plates « tp », les toitures-terrasses « tt » et à double-pente « t2 ». Toute autre forme de toiture est proscrite.

Les toitures végétalisées obligatoires doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée sur au moins 75% de la surface. Il doit s'agir de toitures vertes extensives dont le développement des végétaux et l'entretien sont limités.

L'installation de dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire est admise pour toutes les toitures. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

Pour des constructions faisant partie d'un groupe de maisons jumelées ou en bande, une harmonie de conception des toitures est à rechercher.

Le toit à versants

Des saillies dépassant le plan extérieur du toit, telles que lucarnes sont autorisées.

L'aménagement de lucarnes dans les toits à versants est possible, sous condition :

- que les lucarnes ne dépassent pas le plan de la façade ;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,60 m sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture ;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas les deux tiers de la largeur de la façade;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 1,60 m du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées en recul sur l'alignement de la façade ;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 m du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade ;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne ne dépasse pas celui de la corniche de plus de 3,50 m ;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne se trouve au maximum à 0,50 m au-dessus du niveau supérieur de la devanture de la lucarne.
- que la devanture de la lucarne soit majoritairement vitrée ;
- que l'épaisseur du linteau et des jambages soit inférieure à 0,40 m.

La devanture des lucarnes sans recul sur l'alignement de la façade, pour lesquelles la corniche peut être interrompue, doit être de même finition que la façade.

L'aménagement de terrasses découpées dans les toits à versants est interdit.

Art. 10 Superstructures et infrastructures techniques

Superstructures

À l'exception des lanterneaux, des dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire, ainsi que des cheminées et buses d'aération verticales, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire à installer parallèlement aux plans des toitures, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des toits à versants.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'étage en retrait ; les dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire doivent être installés dans un gabarit formé par 25 degrés sur l'étage en retrait d'un toit plat.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Sont préférées les teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses et les espaces verts privés.

Art. 11 Esthétique, matériaux et couleurs

L'usage de matériaux brillants ou réfléchissants, ainsi que les couleurs criardes sont interdits. Ceci compte également pour les superstructures et infrastructures techniques et en particulier pour les capteurs solaires et récepteurs photovoltaïques.

Les matériaux écologiques sont à privilégier.

Façades

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Par groupe de constructions (jumelées et en bande), une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

Concernant les matériaux naturels (pierre, bois...), il est recommandé d'utiliser des matériaux d'origine régionale et/ou certifiée. L'utilisation du granit est proscrite.

Revêtements extérieurs

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées côté rue, notamment les entrées de garage, doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace rue adjacent.

AMÉNAGEMENT DU DOMAINE VERT PRIVÉ

Art. 12 Espace vert privé

Les marges de reculement antérieures, latérales et postérieures imposées doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses au niveau du terrain naturel. Les soubassements doivent être perméables.

Sont autorisés dans les marges de reculement des équipements techniques enterrés, à savoir, notamment un réservoir d'eaux pluviales sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain remodelé et d'être recouvert de verdure.

Les équipements produisant des nuisances sonores sont interdits.

Pour les maisons unifamiliales des lots 7-10, un ascenseur pour voitures permettant d'accéder au garage au sous-sol est autorisé dans la marge de reculement antérieure sans dépasser le niveau du terrain remodelé. Le revêtement du haut de l'ascenseur doit être réalisé dans le même matériau que le reste de l'espace pouvant être scellé en recul antérieur afin de garantir une continuité et homogénéité.

Art. 13 Espace pouvant être scellé

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux surfaces dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Leur emprise et la surface du scellement sol maximale sont définies par lot en partie graphique.

Concernant les maisons en bande et les maisons plurifamiliales, les chemins d'accès sont à titre indicatif et peuvent être déplacés.

L'utilisation de revêtements écologiques est à privilégier. Les matériaux issus des déchets de la sidérurgie sont interdits.

Art. 14 Clôtures (haies, palissades et murs)

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou murets d'une hauteur inférieure à 0,70 m, par des haies vives d'essences indigènes ou des grillages clôtures légères ou ajourées d'une hauteur maximale de 1,20 m. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,80 m.

En cas de doublement de la haie par une clôture, cette dernière devra obligatoirement se trouver du côté privé du lot concerné. Les surfaces plantées dans la marge de reculement antérieure ne peuvent pas se trouver en contre-bas de l'axe de la voie desservante.

Sont autorisés également des écrans brise-vue sur une longueur maximale de 3,50 m à partir du nu de façade et d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Art. 15 Stationnement sur fonds privés

Le nombre d'emplacements de stationnement pour les logements est fixé ainsi :

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à minimum 1 par unité de logement pour les maisons unifamiliales.

Pour les lots 1 à 10, un carport pour une voiture est autorisé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances. L'aménagement d'emplacements de stationnement supplémentaires est autorisé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions au séjour prolongé.

Pour les lots 14 à 37, aucun emplacement de stationnement n'est autorisé sur le lot même. Un emplacement de stationnement par unité de logement est à fournir sous forme de carport à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances des lots 38 à 61.

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à minimum 0,8 et maximum 1,2 par unité de logement pour les maisons plurifamiliales (lots 11 à 13). Les emplacements doivent être obligatoirement aménagés dans le niveau en sous-sol.

Le nombre d'emplacements de stationnement pour les activités de loisirs, les activités culturelles et les prestations de services sont définis comme suit :

Pour les crèches et les commerces : 1 emplacement par tranche de 100 m² de la surface construite brute.

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.

Art. 16 Plantations

L'utilisation de plantes d'essence indigène est obligatoire en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer dans l'autorisation de bâtir.

Art. 17 Travaux de déblai et de remblai

Tout éventuel remodelage du terrain doit s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines.

Les murs et les murets éventuels sont à implanter à l'intérieur de la surface définie comme pouvant être scellée.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 m.

AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Ils sont destinés :

- à la réalisation des infrastructures de desserte : zone résidentielle, chemin de mobilité douce, placette ;
- à la réalisation des espaces verts publics dans la zone résidentielle ;
- à recevoir les ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales ;
- à l'aménagement d'un parc avec des chemins de mobilité douce en matériaux perméables et ponctuellement élargis pour le passage des services compétents de la Ville de Luxembourg.

Les projets d'exécution relatifs à l'aménagement du domaine public doivent être élaborés sous l'égide du service compétent de la Ville de Luxembourg.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes pour la construction des voiries, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le projet d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

L'aménagement détaillé et les cotes d'altitude des infrastructures projetées peuvent être adaptés en fonction des besoins et particularités de la zone. Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible.

Art. 18 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées. Dans l'emprise de la voie de circulation de type zone résidentielle indiquée sur la partie graphique des constructions dédiées à la gestion des déchets sont admises.

Art. 19 Gestion de l'eau de pluie

Pour le présent PAP, une canalisation de type séparatif est à réaliser. L'emplacement du bassin de rétention est indiqué sur la partie graphique à titre indicatif. L'emplacement exact des canalisations et du concept, ainsi que la dimension de la rétention des eaux pluviales sont à préciser dans la demande d'autorisation auprès de l'AGE.

Art. 20 Espace Vert Public [EVP]

L'utilisation de plantes d'essence indigène est recommandée. Le type de plantation sera défini avec le service compétent de la Ville au moment de l'élaboration du projet d'exécution.

Seuls des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique, à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés, 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.

Annexe II – RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG 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 bâtir 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 bâtir 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 bâtir 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 bâtir 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 bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir 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 oeuvre 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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 oeuvre 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.

Annexe II RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « 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.

Bande 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.

Étage 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 / Faitage

On entend par faite ou faitage 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.