

A.2 Partie écrite

Table des matières.....	5
1. GENERALITES.....	6
2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ.....	7
2.1. Délimitation du lot et contenance des lots ou parcelles	7
2.2. Mode d'utilisation du sol (= affectations)	7
2.3. Mixité.....	8
2.4. Degré d'utilisation du sol	8
2.5. Prescriptions dimensionnelles	8
2.5.1. Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	8
2.5.1.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	8
2.5.1.2 Emplacement de stationnement pour vélos/abris vélos	8
2.5.2. Recul des constructions	8
2.5.3. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	8
2.5.3.1 Etage en retrait	8
2.5.4. Hauteur des constructions	9
2.5.5. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol.....	9
2.5.5.1 Aménagement des dépendances notamment des garages, car-ports, abris de jardin et emplacement de stationnement pour vélos/abris vélos	9
2.5.5.2 Aménagement des constructions souterraines	9
2.5.5.3 Aménagement des balcons.....	9
2.5.6. Formes, pentes et orientation des toitures.....	9
2.5.7. Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	10
2.5.8. Aménagement extérieur privé.....	10
2.5.8.1 Aménagement des espaces verts privés et plantations à y prévoir	10
2.5.8.2 Aménagement des voies privées, des places privées et des emplacements de stationnement privés et plantations à y prévoir	11
2.5.9. Dimension des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs surfaces consolidées	12
2.5.9.1 Remblais et déblais de terre	12
2.5.9.2 Clôtures, murs et surfaces consolidées	12
2.5.10. Constructions et éléments naturels à conserver, constructions à démolir	12
2.5.10.1 Constructions à conserver	12
2.5.10.2 Eléments naturels à conserver.....	12
2.6. Esthétique, couleur et emploi des matériaux.....	13
2.6.1 Façades.....	13
2.6.2 Clôtures	13
2.6.3 Poubelles.....	13
2.6.4 Poussettes.....	13
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	14
3.1. Fonds à céder à la commune	14
3.2. Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet	14
3.2.1 Aménagement des voies, des places et des emplacements de stationnement et plantations à y prévoir.....	14
3.2.2 Aménagement des espaces verts et plantations à y prévoir (bassin et fossé de rétention)	16
3.2.3 Réseaux d'approvisionnement.....	17
4. DISPOSITIONS SPÉCIALES	17
4.1. Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier.....	17



● 1. Généralités

La présente partie écrite doit être conforme aux dispositions:

- de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
- du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et de ses annexes;
- du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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 et des ses annexes;
- du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier, nouveau quartier';
- du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur.

Pour tout ce qui n'est pas expressément défini par le PAP „Vivre sans Voiture”, (parties graphique et écrite) le règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg (texte coordonné 03/2013) est d'application.

En cas de divergences entre la partie graphique et la partie écrite, c'est la partie graphique qui prime.

● 2. Aménagement du domaine privé

● 2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des lots projetés sont reprises dans la partie graphique (plan n° VSV_PAP_001_IND_I)

● 2.2 Mode d'utilisation du sol (= affectations)

Le projet se caractérise par 21 lots en tout, dont 5 lots (les lots A B C D E) sont dédiés à des parcelles communes à la copropriété.

- « Le lot 1 est réservé à l'habitat à l'exception du rez- de- chaussée qui est obligatoirement affecté à du commerce de quartier ».
- « Pour le lot 2, l'exploitation de l'immeuble principal est réservée à l'habitat à l'exception du rez-de-chaussée qui est obligatoirement affecté à du commerce de quartier, à des activités culturelles et à des équipements de service public, ainsi qu'à des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions ».
- « A la mémoire de la Fondation « Bourg- Gemen », le lot 16 est réservé à des équipements pour jeunes enfants » (lot sur lequel est implantée, respectivement sauvegardée la maison de la Fondation Bourg- Gemen).
- Le lot 4 est réservé à l'habitat, sauf au rez-de-chaussée qui peut partiellement accueillir une profession libérale ou des bureaux.
- Les lots 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 15 sont exclusivement réservés à l'habitat, pour les lots 3, 5 et 13 il s'agit de logements de type collectif, pour les lots 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 et 15 il s'agit de logements de type unifamilial.

Le lot A ne présente pas de construction sauf un accès par un escalier descendant au local à poubelles qui est situé au sous-sol en dessous du lot 1.

Le lot B est pourvu d'une construction abritant des équipements techniques (tel que le poste de transformation). Cette construction peut également servir d'emplacements de stationnements pour vélos et d'abris pour les poubelles.

Le lot C est dépourvu de toute construction.

Les lots D et E sont pourvus d'une construction servant d'emplacements de stationnements pour vélos et éventuellement d'abris pour les poubelles.

● 2.3 Mixité

La mixité est indiquée dans la partie graphique (plan n° VSV_PAP_001_IND_I).

● 2.4 Degré d'utilisation du sol

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol sont fixées dans la partie graphique (plan n° VSV_PAP_001_IND_I) ainsi que dans la fiche de synthèse.

● 2.5 Prescriptions dimensionnelles

● 2.5.1 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

● 2.5.1.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Aucun emplacement de stationnement pour véhicules motorisés n'est autorisé à l'intérieur de la délimitation du PAP.

● 2.5.1.2 Emplacements de stationnement pour vélos

A l'intérieur de la délimitation du PAP, 3 dépendances servant de remise de vélos sont prévues. Elles devront être traitées de manière à permettre un abri à la pluie et à la neige. Elles devront être traitées en tant que local fermé.

Il s'agit de structures légères bois/acier équipées de toitures permettant le stationnement sécurisé de vélos ainsi que l'intégration esthétique d'un poste de transformation et de poubelles. Une autorisation reste nécessaire.

Des emplacements de stationnements pour vélos à l'air libre sont également à prévoir à raison d'une vingtaine d'emplacements.

● 2.5.2 Recul des constructions

Les constructions sont implantées conformément à la partie graphique (plan n° VSV_PAP_001_IND_I).

● 2.5.3 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique (plan n° VSV_PAP_001_IND_I).

● 2.5.3.1 Etage en retrait

« En dérogation aux articles A.0.4b) de la partie écrite du PAG et 16.1.b) du RGL sur les bâtisses, l'étage en retrait, à munir obligatoirement d'une toiture plate, doit présenter un retrait sur au moins une des façades ». La surface brute maximale de l'étage en retrait ne peut être supérieure à 80% de celle du niveau plein situé en dessous. L'étage en retrait n'est assujéti à aucune contrainte d'alignement. Pour un bloc de maisons en bande, les retraits sont à concevoir de manière à favoriser une seule exposition.

● 2.5.4 Hauteur des constructions

La hauteur maximale admissible des constructions est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante. La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

Les hauteurs maximales admissibles des constructions sont indiquées dans la partie graphique (plan n° VSV_PAP_001_IND_I + coupe type).

● 2.5.5 Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions sont implantées conformément à la partie graphique (plan n° VSV_PAP_001_IND_I).

- 2.5.5.1 Aménagement des dépendances notamment des garages, car-ports, abris de jardin et emplacement de stationnement pour vélos/abris vélos

Aucun garage ni carport n'est autorisé à l'intérieur du périmètre PAP.

Les emplacements de stationnement pour vélos des lots B et E sont situés sur la limite du PAP. L'emplacement de stationnement pour vélos du lot D est situé contre les limites du lot 6 et 9.

- 2.5.5.2 Aménagement des constructions souterraines

L'aménagement des constructions souterraines est à prévoir uniquement dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées aux séjours prolongés des lots respectifs.

- 2.5.5.3 Aménagement des balcons

En dérogation à l'article 11.3 du RGL sur les bâtisses, le présent PAP ne fixe pas de maxima de surfaces de balcons. Les balcons pourront avoir une surface supérieure au dixième de la surface de la façade et ils pourront dépasser de 1.50 m les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées aux séjours prolongés. Lorsque deux balcons sont contigus et qu'ils desservent deux logements distincts, ils sont obligatoirement séparés par une paroi adaptée protégeant la vue.

● 2.5.6 Formes, pentes et orientation des toitures

Les toitures des lots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 sont toutes pourvues de toitures plates végétalisées. L'aménagement de toitures terrasses et d'infrastructures techniques exceptionnelles dispensent de la végétalisation de toiture pour maximum 30% de la surface.

Les toitures des lots 1, 2, 14, 15 et 16 sont à munir d'une toiture à plusieurs pentes.

Les formes, pentes et orientations sont indiquées dans la partie graphique.

● 2.5.7 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement aux garages et aux voies de circulation

Afin de garantir une verdurisation de l'espace rue, une plantation régulière d'arbres y est prévue. Cette plantation donnera l'image d'un verger au projet.

L'aménagement détaillé des voies et des places est repris dans la partie graphique du PAP (plan n° VSV_PAP_001_IND_I).

A l'intérieur de la délimitation du PAP, aucun emplacement de stationnement n'est toléré. Le site est toutefois accessible aux véhicules motorisés depuis l'avenue Pasteur. Cet accès sert uniquement aux

- services techniques de la Ville de Luxembourg, afin de pouvoir garantir l'entretien de tout l'espace public
- services de secours
- services de maintenance
- services de déménagement

● 2.5.8 Aménagement extérieur privé

● 2.5.8.1 Aménagement des espaces verts privés et plantations à y prévoir

Immeubles résidentiels

Les espaces verts des immeubles résidentiels sont constitués de pelouses fleuries ou de surfaces enherbées arborées. Afin de garantir une verdurisation sur toute la surface du lotissement, la plantation d'arbres réglementaire est indiquée sur les parcelles des immeubles résidentiels (plantation réglementée).

Les endroits des arbres à planter sont repris dans la partie graphique (le plan n° VSV_PAP_001_IND_I).

Les surfaces seront plantées d'arbres fruitiers à hautes tiges

- Pommiers
- Poiriers
- Cerisiers

Maisons individuelles

Les jardins sont engazonnés et arborés. Les niveaux sont déterminés en partie graphique (plan n° VSV_PAP_001_IND_I). Les terrasses peuvent être dallées, pavées ou revêtues en bois; les surfaces stabilisées seront de préférence réalisées au moyen de revêtements écologiques (revêtements et couches stabilisées perméables).

La plantation d'arbres doit se limiter aux arbres feuillus, avec une hauteur maximale de croissance de 8 m. Les conifères sont proscrits. Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes plus importants, ce recul s'élève à 2 m au minimum.

En bordure de domaine public, les jardins doivent être clôturés par des haies taillées, d'une hauteur minimale de 1,2 m et maximale de 1,50 m. Les haies pourront être renforcées en leur centre par des piquets, fils et treillis de ton foncé.

Les espèces autorisées pour les haies taillées sont :

- Carpinus betulus

Sur la limite entre les parcelles privatives des clôtures recouvertes de lierre peuvent être érigées. Une haie de taille mitoyenne peut être également plantée moyennant accord des deux voisins. Les terrasses doivent être pourvues d'une protection visuelle d'une hauteur de 2 m par rapport au voisin.

- 2.5.8.2 Aménagement des voies privées, des places privées et des emplacements de stationnement privés et plantations à y prévoir

Le revêtement de ces surfaces sera identique à celui du domaine public.

La délimitation entre les deux surfaces sera matérialisée par une file de pavé, de même type que les surfaces, mais de couleur différente.

Les espèces d'arbres et de haies plantées dans ces surfaces seront les mêmes que celles du domaine public.

Pour la convivialité des places privées, des bancs seront installés.

● 2.5.9 Dimension des aménagements extérieurs remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

● 2.5.9.1 Remblais et déblais de terre

Le terrain actuel ayant été remodelé par diverses constructions (existantes), le présent projet tend à retrouver au maximum le terrain naturel de jadis. Ainsi, par endroit, il ne ferait pas de sens de limiter les remblais et déblais étant donné que le projet vise une nouvelle topographie faisant un lien entre l'avenue Pasteur, la rue Ermesinde ainsi que l'avenue de la Faïencerie avec des pentes douces accessibles aux personnes à mobilité réduite.

● 2.5.9.2 Clôtures, murs et surfaces consolidées

Ce volet est indiqué dans la partie graphique (plan n° VSV_PAP_001_IND_I).

● 2.5.10 Constructions et éléments naturels à conserver, constructions à démolir

Les constructions et éléments naturels à conserver ainsi que les constructions à démolir sont représentés dans la partie graphique (plan n° VSV_PAP_001_IND_I).

● 2.5.10.1 Constructions à conserver

La maison existante rue Ermesinde, faisant partie du lot 15, est à conserver.

La maison existante de la Fondation Bourg- Gemen sise avenue Pasteur faisant partie du lot 16 est à conserver.

● 2.5.10.2 Eléments naturels à conserver

Conservation et protection de l'arbre existant : *Fagus sylvatica* 'purpurea' (hêtre pourpre) :
Cet arbre est le seul à devoir être maintenu.

● 2.6 Esthétique, couleur et emploi des matériaux

Chaque lot doit être conçu de manière à garantir une cohérence et homogénéité au niveau du langage architectural, de la couleur, des volumétries, des matériaux employés et des aménagements extérieurs.

● 2.6.1 Façades

L'esthétique d'ensemble des façades doit refléter un langage contemporain. La teinte des façades est à choisir dans les tons naturels clairs. Les tons criards non naturels sont à proscrire. Les fenêtres sont de type rectangulaire sans séparation à croisillons.

● 2.6.2 Clôtures

Les clôtures se présenteront de préférence sous la forme d'une haie feuillue indigène ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 mètre.

a) Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,0 mètre, par des haies feuillues indigènes ou par des grillages.

b) Sur la ligne séparatrice entre deux terrasses, une structure légère pourra être admise jusqu'à une hauteur maximale de 2,0 mètres. La longueur de cette structure ne pourra excéder 4,0 mètres.

c) Les murs de soutènement d'une hauteur maximale totale de 1,50 mètre à partir du terrain remodelé seront autorisés. Ils devront toutefois être dotés d'une certaine esthétique afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

● 2.6.3 Poubelles

Les emplacements réservés aux poubelles sont proscrits à l'extérieur. Les lots 1 à 13 sont desservis par un local à poubelles commun situé au sous-sol du lot 1 et un escalier à implanter sur le lot A. Ce local à poubelles appartiendra à l'ensemble de la copropriété (sauf lots 14 et 15). En cas de besoin, l'accès au local à poubelles pourra faire l'objet de la constitution d'une servitude. Le service d'hygiène ne rentre pas dans le site.

● 2.6.4 Poussettes.

Les lots 1, 2, 3, 4, 5 et 13 sont à munir obligatoirement d'un local à poussettes.

● 3. Aménagement du domaine public

● 3.1 Fonds à céder à la commune

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet sont repris dans la partie graphique (plan n° VSV_PAP_001_IND_I).

● 3.2 Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet



● 3.2.1 Aménagement des voies, des places et des emplacements de stationnement et plantations à y prévoir

Afin de garantir une verdurisation de l'espace rue, une plantation régulière d'arbres y est prévue. Cette plantation donnera l'image d'un verger au projet.

L'aménagement détaillé des voies et des places est repris dans la partie graphique du PAP (plan n° VSV_PAP_001_IND_I).

A l'intérieur de la délimitation du PAP, aucun emplacement de stationnement n'est toléré. Le site est toutefois accessible aux véhicules motorisés depuis l'avenue Pasteur. Cet accès sert uniquement aux

- services techniques de la Ville de Luxembourg, afin de pouvoir garantir l'entretien de tout l'espace public
- services de secours

- services de maintenance
- services de déménagement

Les accès au PAP (3 endroits) sont à prévoir de bornes amovibles.

Le gabarit de rue est variable de 6 m à 10 m de largeur. Le revêtement de la rue est en pavés de type 'drainant dans la masse', de petit format couleur Grès de Luxembourg, avec un type pose 'sauvage'. Ce type de pavé 'drainant dans la masse' assurera une bonne perméabilité des surfaces à l'eau pluviale et la pose garantira une bonne performance autobloquante des pavés.

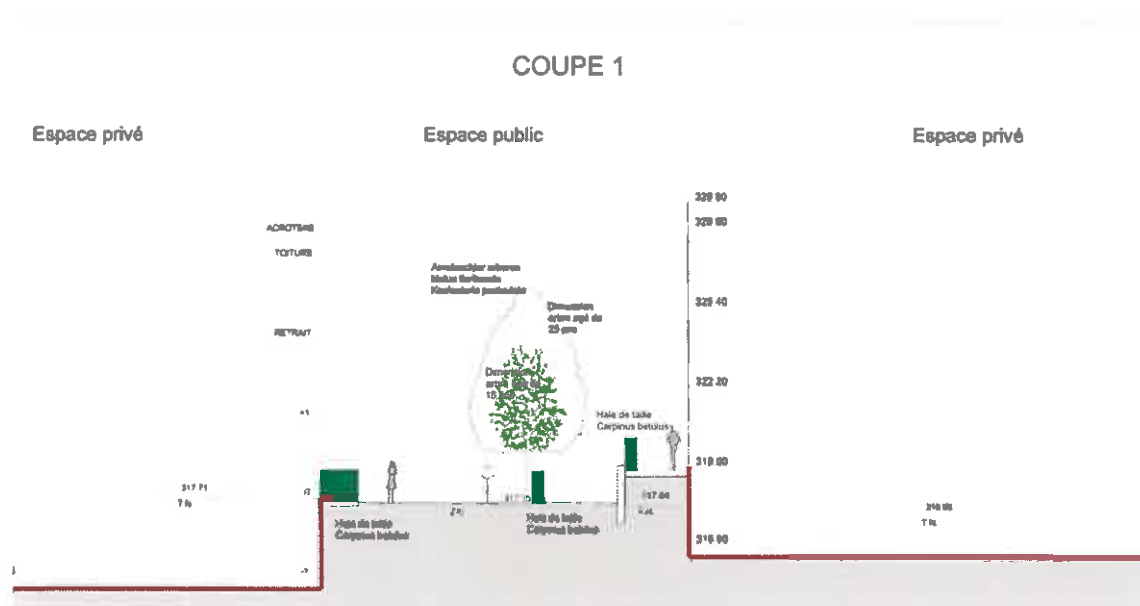
La rigole en pavés au centre de l'espace rue et collectant la partie des eaux pluviales non infiltrées vers le fossé et bassin de rétention, sera réalisée avec le même pavé posé différemment.

L'espace rue (domaine public) est planté d'arbres de deuxième ordre

- Amelanchier arborea
- Koeleuteria paniculata
- Malus floribunda

et de haie taillée, ayant comme but de structurer d'avantage l'espace par la végétation.

- Carpinus betulus (charme commun)



● 3.2.2 Aménagement des espaces verts et plantations à y prévoir (bassin et fossé de rétention)

Les plantations seront conformes aux stipulations du code civil article 671.

L'aménagement détaillé des espaces verts est repris dans la partie graphique du PAP (plan n° VSV_PAP_001_IND_I)

Afin de développer la biodiversité sur le site, les surfaces vertes publics seront des prairies à fleur. L'apport de terre végétale sur les surfaces de prairie sera réduite à 5 cm de hauteur pour amaigrir le sol et permettre ainsi l'installation d'une végétation riche et diversifiée et de réduire l'entretien des surfaces.

Dans le même but de permettre l'installation d'une végétation riche, les surfaces du bassin et du fossé de rétention ne seront pas revêtues de terre végétale.

Les haies arbustives seront constituées par des noisetiers, des églantiers, du sureau et des aubépines et offriront un biotope pour une faune (oiseaux, etc) et flore diversifiées.



● 3.2.3 Réseaux d'approvisionnement

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, notamment des réseaux de télé-distribution de l'éclairage public, de gaz, d'électricité et du poste de transformation, etc., ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux seront fixés dans le cadre du projet d'exécution. Ces constructions seront accessibles depuis le domaine public. Les réseaux d'approvisionnement si existants sont repris dans la partie graphique du PAP (plan N° VSV_PAP_001_IND_I).

Des Ouvrages communs sont à prévoir pour y réunir les armoires techniques des différents opérateurs individuels de réseaux.

Des ouvrages sont à intégrer harmonieusement du point de vue architectural et technique. Les modalités en relation avec l'accessibilité des ouvrages seront déterminées lors de l'élaboration du projet d'exécution.

● 4. Dispositions spéciales

● 4.1 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

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