

A.2 Partie écrite

appartient à la délibération
du conseil communal
du 14 juillet 2014
référence n° 82A/2000/10

Table des matières

1. GENERALITES	2
2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	3
2.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	3
2.2. Mode d'utilisation du sol	3
2.3. Mixité.....	3
2.4. Degré d'utilisation du sol	3
2.5. Prescriptions dimensionnelles	3
2.5.1. Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	3
2.5.2. Reculs des constructions	4
2.5.3. Nombre de niveaux hors sol et sous- sol.....	4
2.5.4. Hauteurs des constructions	4
2.5.5. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol	6
2.5.6. Formes, pentes et orientations des toitures	6
2.5.7. Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement aux garages et aux voies de circulation	6
2.5.8. Surfaces destinées à recevoir des plantations.....	7
Annexe : Dossier de compensation (deuxième partie, juin 2013 élaboré par le bureau d'études Bunusevac)	
2.5.9. Dimensions des aménagements extérieurs remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	7
2.5.10. Constructions et éléments naturels à conserver, constructions à démolir	7
2.6. Esthétique, couleur et emploi des matériaux.....	7
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	9
3.1. Fonds à céder à la commune	10
3.2. Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet	10
3.2.1. Aménagement des voies, des places et des emplacements de stationnement.....	10
3.2.2. Aménagement des espaces verts	10
3.2.3. Plantations	10
3.2.4. Remblais et déblais.....	10
3.2.5. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées y compris les bassins de rétention	10
3.2.6. Réseaux d'approvisionnement	10
4. DISPOSITIONS SPECIALES	11
4.1 Mise en œuvre de l'article 29(2) de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet concernant l'aménagement communal et le développement urbain.....	11
4.2 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier.....	11
5. Bilan des surfaces	11

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 (version 02/2010) actuellement en vigueur.

Pour tout ce qui n'est pas expressément défini par le PAP „Centre de Merl', (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°VDL_PAP_000)

2.2 Mode d'utilisation du sol (= affectations)

Les lots 2 à 41 et 43 à 49 sont réservés exclusivement à l'habitat.

Le lot 1 est à réserver à des logements pour étudiants ; des affectations telles que services et commerces de quartier doivent être réservées au premier niveau plein, (au rez-de-chaussée). Sur le lot 50, les affectations telles que énumérées ci-dessus doivent être réservées au premier niveau plein (au rez-de-chaussée). Sur le lot 42 le rez- de- chaussée ainsi que le premier étage peuvent être réservés à une activité de restauration.

2.3 Mixité

Le projet dans son ensemble prévoit une mixité à la fois pour l'habitat en distinguant entre des maisons en bande, des maisons jumelées et isolées et des résidences. L'implantation des services et commerces de quartier au rez-de-chaussée des lots 1, 42 et 50 ainsi qu'au premier étage du lot 42, contribuent à la vie sociale de quartier.

2.4 Degré d'utilisation du sol

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol sont fixées dans la partie graphique (plan n°VDL_PAP_000).

Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est de 1.2.

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

L'article 17 du règlement sur les bâtisses détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules suivant les affectations prévues, à savoir :

- un emplacement par logement soit 180 emplacements maximum,
- un emplacement par tranche de 75 m² de la surface exploitable pour les commerces, cafés et restaurants soit 24 emplacements maximum.

Le nombre maximum des emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions à logement de type collectif est de 140.

Par tranche de 50 emplacements de stationnement, un emplacement est réservé aux personnes à mobilité réduite. Pour les résidences, les emplacements de stationnement sont prévus en sous-sol, pour les maisons unifamiliales, ils sont prévus au rez-de-chaussée.

2.5.1.2 Emplacement de stationnement pour vélos

Un local pour vélos est à prévoir à l'intérieur du bâtiment principal pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 50. Il doit être dimensionné de telle manière à pouvoir accueillir 2 vélos par unité de logement.

Etant donné que l'emplacement pour le carport extérieur pour le lot 12 ne pourra qu'abriter 1 emplacement de voiture, il pourra être aménagé de telle manière à abriter les vélos.

2.5.2 Reculs des constructions

Les constructions sont implantées conformément à la partie graphique (plan n°VDL_PAP_000).

2.5.3 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique (plan n°VDL_PAP_000).

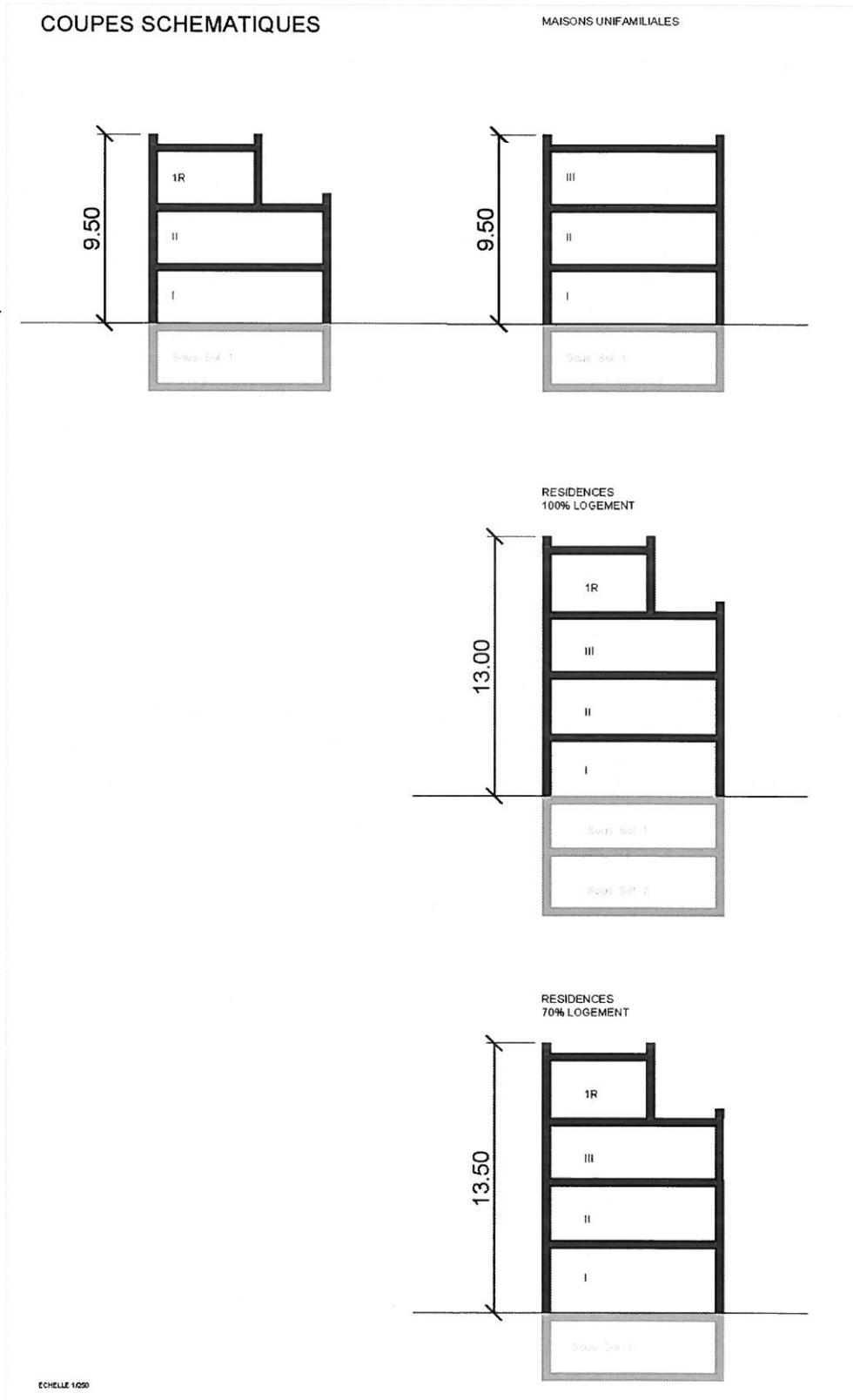
2.5.3.1 Etage en retrait

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. L'étage en retrait, s'il est en alignement avec une des façades, est traité de telle manière que le volume soit perçu comme un immeuble avec un étage en retrait. Pour un bloc de maisons en bande, les retraits sont à concevoir de manière à favoriser une seule exposition.

2.5.4 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale admissible des constructions est mesurée à partir de l'axe de la voirie 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.

La hauteur maximale admissible des constructions à 2 niveaux + retrait, respectivement 3 niveaux est de 9,5 mètres, à 3 niveaux + retrait est de 13 mètres. Pour les lots 1 et 50, la hauteur de l'acrotère pourra être de 13,5 mètres étant donné que ces immeuble sont susceptibles de présenter des surfaces commerciales au rez-de-chaussée.



2.5.4.1 Hauteur du socle

La hauteur du socle doit dépasser le niveau de la cote de l'axe de la voie desservante et ne peut pas dépasser 1.5 m au dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

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°VDL_PAP_000).

2.5.5.1 Aménagement des dépendances notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Les carports sont admis pour les lots 9 à 49. Les abris de jardin sont situés à 1,90 mètre de la délimitation du PAP et sont situés sur les limites séparatives arrières à l'intérieur du PAP.

2.5.5.2 Aménagement des constructions souterraines

Plusieurs constructions principales peuvent être desservies par une construction souterraine. Ceci vaut pour les lots 2, 3, 4 et 5. Pour les lots 39 à 49 les constructions souterraines ne sont pas permises.

2.5.5.3 Les 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. Ils pourront dépasser de 1.50 m les limites maxima de construction. 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 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.

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

La localisation des accès aux constructions souterraines est indiquée dans la partie graphique (plan n° VDL_PAP_000). Les accès pourront avoir une largeur maximale de 6 mètres. L'inclinaison des pentes d'accès ne peut être supérieure à 5% sur les premiers 4 mètres à partir de la limite des parcelles.

2.5.8 Surfaces destinées à recevoir des plantations

L'article 2 'Description des aménagements écologiques prévus sur le site' de l'étude intitulée 'Dossier de compensation- partie 2 juin 2014, élaboré par le bureau d'études Bunesevac, fait partie intégrante de la présente partie écrite.

2.5.8.1 Plantations

Ce volet est précisé dans le << Dossier de compensation>>.

2.5.8.2 Espaces verts privés

Les espaces extérieurs privés sont réalisés en même temps que les travaux de construction. Les espaces verts privés sont aménagés conformément à la partie graphique (plan n°VDL_PAP_000). Ce volet est précisé dans le << Dossier de compensation>>.

2.5.8.3 Servitude écologique

Ce volet est précisé dans le << Dossier de compensation>>.

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

La topographie existante est à préserver dans la mesure du possible. Le remblai et le déblai doivent se restreindre à l'échelle du projet de construction.

2.5.9.2 Clôtures, murs et surfaces consolidées

Vu la forte déclivité du terrain, tout mur résultant de la différence de niveaux, au-delà d'un mètre, doit être réalisé de préférence en mur gabion ou mur en pierre naturelle. Chaque autre mur peut être réalisé en béton, soit en éléments préfabriqués en L, soit en béton coulé sur place.

2.5.10 Constructions et éléments naturels à conserver, constructions à démolir

Les constructions et éléments naturels à conserver sont représentés dans la partie graphique (plan n°VDL_PAP_000).

Les constructions existantes à l'intérieur du PAP sont à démolir.

2.6 Esthétique, couleur et emploi des matériaux

Chaque îlot 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 Carports

Il s'agit de structures légères, non fermées. Ils sont à réaliser en structure bois/ métal pourvus d'un bardage soit bois ou métal avec un pourcentage d'ouverture entre 25% et 50%. Ce bardage peut être réalisé en tôles perforées, en lamelles de bois ou équivalent. Les toitures seront réalisées en toiture plate. Une autorisation reste nécessaire.

2.6.3 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. Les clôtures des parcelles situées aux angles de rues n'excéderont pas 0,80 mètre afin de ne pas entraver la bonne visibilité.

b) En limites de propriété latérales et postérieures, les clôtures ne sont pas obligatoires sauf si indiquées dans le plan. 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.

2.6.4 Poubelles

Les emplacements réservés aux poubelles sont proscrits à l'extérieur, sauf s'ils font partie intégrante du carport. Pour chaque immeuble un local à poubelles est à prévoir à l'intérieur de l'immeuble.

2.6.5 Poussettes

Un local à poussettes est à prévoir à l'intérieur du bâtiment principal pour les lots 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 50.

3 Aménagement du domaine public

L'article 2 'Description des aménagements écologiques prévus sur le site' de l'étude intitulée 'Dossier de compensation' fait partie intégrante de la présente partie écrite.

3.1 Fonds à céder à la commune

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet sont repris dans le tableau intitulé << bilan des surfaces >> de la partie graphique (plan n° VDL_PAP_000).

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

L'aménagement des voies, des places et emplacements de stationnement est repris dans la partie graphique du PAP (plan n° VDL_PAP_000) et est précisé dans le << Dossier de compensation >>. La voie principale desservant le lotissement est raccordée au R.N.5 du côté Nord et au C.R.230 du côté Sud.

3.2.2 Aménagement des espaces verts

L'aménagement des espaces verts est repris dans la partie graphique du PAP (plan n° VDL_PAP_000) et est précisé dans le << Dossier de compensation >>. Les << arbres, haies et murets à conserver >> selon la partie graphique sont à protéger pendant la phase chantier.

3.2.3 Plantations

Ce volet est précisé dans le << Dossier de compensation >>.

3.2.4 Remblais et déblais

Les remblais et déblais doivent se restreindre au minimum et respecter le terrain remodelé tel qu'indiqué dans la partie graphique du PAP (plan n° VDL_PAP_000).

3.2.5 Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées y compris les bassins de rétention

Ce volet est précisé dans le << Concept d'assainissement >>.

3.2.6 Réseaux d'approvisionnement

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, notamment des réseaux de télé-distribution, de gaz et d'électricité, 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° VDL_PAP_000).

4 Dispositions spéciales

4.1 Mise en œuvre de l'article 29(2) 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

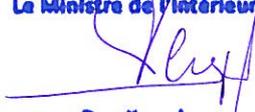
10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10 % des logements projetés est réservée à la réalisation de logements à coût modéré, (...) et la localisation de ces logements est arrêtée dans la convention au niveau de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier.

4.2 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.

5 Bilan des surfaces

Surface PAP	330,12 ares
Surface Terrain Net	218.71 ares
Surface Cédée	111.41 ares
- Dont espace vert public	42.98 ares
- Dont espace minéral public	68.43 ares

Référence: <u>17125/26c</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>22.10.2014</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Don Kersch