

**PAP « QUARTIER DES ARQUEBUSIERS »
VILLE DE LUXEMBOURG**

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE



appartient à la délibération
du conseil communal
du 9 février 2015
référence n° 82A/1999/6

Référence: <u>17210/26C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>22.08.2015</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Den Kersch

VERSION COORDONNEE DU 29 JANVIER 2015
remaniant la version du 04 juillet 2014 avisée par la Cellule d'évaluation
(avis du 08 décembre 2014 Réf 17210/26C)
pour vote du conseil communal

Maître d'ouvrage :



Maître d'œuvre :

DEWEY MULLER
architectes et urbanistes
15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte
1331 Luxembourg
T : +352 263 858-1
F : +352 263 858-50

En collaboration avec :

TR Engineering
86-88, rue de l'Égalité
1456 Luxembourg
T : +352 49 00 65 1
F : +352 49 25 38

Förder Landschaftsarchitekten
Folkwangstr. 1
D - 45128 Essen
T : +49 201 17 14 04 0
F : +49 201 17 14 04 20

Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Carlo Mersch
41, rue de Hesperange
5959 Ilzig
T : +352 36 68 98
F : +352 36 68 99

TABLE DES MATIERES

I. GENERALITES	5
II. HIERARCHIE REGLEMENTAIRE	5
III. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	5
1. DELIMITATION DES LOTS / ILOTS	5
2. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL	5
2.1 Fonctions admissibles (Art. 3 (2))	5
2.2 Type des constructions (Art. 3 (3) n° 1 g))	6
2.3 Degré d'utilisation du sol (Art. 3 (2))	6
2.3.1 Surface constructible brute (Art. 3 (3) n° 1 a))	6
2.3.2 Emprise au sol (Art. 3 (3) n° 1 a))	6
2.3.3 Surface du scellement du sol (Art. 3 (3) n° 1 a))	6
3. IMPLANTATION ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL (ART. 3 (3) N° 1 G))	6
3.1 Implantation des constructions destinées au séjour prolongé (Art. 3 (3) n° 1 c et g))	6
3.2 Implantation et disposition des avant-corps (Art. 3 (3) n° 1 g))	6
3.3 Implantation et disposition des constructions souterraines (Art. 3 (3) n° 1 g))	6
3.4 Implantation et disposition des dépendances hors sol (Art. 3 (3) n° 4 f))	7
4. NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL (ART. 3 (3) N° 1 D))	7
5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ART. 3 (3) N° 1 E))	7
6. NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CONSTRUCTION (ART. 3 (3) N° 1 G))	7
7. EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES	7
7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés (Art. 3 (3) n° 1 b))	7
7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes	8
7.3 Accès (Art. 3 (3) n° 4 b))	8
8. SERVITUDES DE PASSAGE	8
9. AMENAGEMENTS EXTERIEURS	9
9.1 Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 3 (3) n° 4 c))	9
9.2 Plantations	9
9.3 Espaces verts privés	9
9.4 Servitude écologique	9
9.5 Remblais et déblais, constructions de soutènement (Art. 3 (3) n° 4 d))	9
9.6 Clôtures (Art. 3 (3) n° 4 d))	9
9.6.1 Clôtures à la limite entre le domaine privé et le domaine public	9
9.6.2 Clôtures à la limite entre deux propriétés privées	10
9.7 Gestion des eaux pluviales	10
9.8 Constructions d'agrément légères	10
9.9 Divers	10

10. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR LE DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DU QUARTIER (ART. 3 (3) N° 5)	10
10.1 Conditions à respecter pour la conception des espaces extérieurs	10
10.1.1 Surfaces scellées	11
10.1.2 Clôtures	11
10.1.3 Accès	11
10.1.4 Dépendances	11
10.2 Conditions à respecter pour la conception des constructions	11
10.2.1 Matériaux et couleurs des façades et des toitures	11
10.2.2 Traitement des rez-de-chaussées	11
10.2.3 Traitement des socles	11
10.2.4 Eléments et installations intégrés à la toiture	11
11. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA QUALITE DE VIE (ART. 2 (D) DE LA LOI DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMENAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN)	12
11.1 Programme de construction	12
11.2 Gestion des déchets	12
IV. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 3 (4))	12
1. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	12
1.1 Espaces verts	12
1.1.1 Espaces verts publics	12
1.2 Aires de jeux	12
1.3 Plantations le long des rues et chemins	12
1.4 Surfaces consolidées	12
2. SERVITUDES DE PASSAGE	13
3. GESTION DES EAUX PLUVIALES	13
3.1 Evacuation des eaux pluviales	13
3.2 Surfaces de rétention	13
4. ECLAIRAGE PUBLIC	13
V. Mise en ŒUVRE DE L'ARTICLE 29 (2) DE LA LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMENAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN	13
VI. MISE EN ŒUVRE ET EXECUTION DU PRESENT PAP	13

I. GENERALITES

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP Arquebusiers et fait référence aux plans n°s 1214-R-1-500-a et 1214-R-1-505-a, appelés par la suite *partie graphique*. La présente *partie écrite* et cette *partie graphique* sont indissociables.

Les questions relevant de la sécurité, salubrité et solidité sont régies par le *Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg* en vigueur au moment de l'approbation ministérielle du présent PAP.

Les articles entre parenthèses établissent le lien avec le *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*. Certains éléments ne pouvant être précisés que dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP (*convention et projet d'exécution*) y sont volontairement traités sommairement.

Les documents graphiques et écrits relatifs au *rapport justificatif* illustrent la démarche et élayent les dispositions réglementaires. Ils ne sauraient être invoqués pour imposer des contraintes réglementaires autres que celles de la *partie écrite* et de la *partie graphique*.

II. HIERARCHIE REGLEMENTAIRE

En application de l'article 108bis (1) 2^e aliéna de la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*, le présent PAP déroge à l'article *A.3.1 de la *partie écrite* du PAG en vigueur, et autorise la réalisation de logements de type maisons unifamiliales sur les lots n°s 26 à 29, 31 à 34, 36 à 39, 41 à 44, 46 à 49 situés en zone H3, afin d'améliorer la qualité urbanistique du PAP. Les maisons en bande du type « town-house » (mbth), telles que définies à l'article 2.2 constituent une typologie hybride entre maison d'habitation unifamiliale et maison d'habitation collective de par des parties du sous-sol en copropriété. Selon les modalités de la copropriété, elles pourraient être assimilées à des maisons unifamiliales. Dans ce cas, le présent PAP déroge également à l'article *A.3.1 de la *partie écrite* du PAG en vigueur.

Pour tout ce qui n'est pas régié dans le présent PAP, la *partie écrite* du PAG actuellement en vigueur ainsi que les titres II et III du *Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg* font foi.

III. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1. DELIMITATION DES LOTS / ILOTS

La délimitation et la surface des lots sont reprises dans la *partie graphique*.

Le regroupement de lots ou parcelles ultérieurement à l'entrée en vigueur du présent PAP est interdit.

2. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

2.1 Fonctions admissibles (Art. 3 (2))

Les fonds couverts par le présent PAP sont définis comme « ensemble de terrains à aménager, zone d'habitation 2, zone d'habitation 3, zone mixte 4 et terrains réservés aux édifices et installations d'intérêt public ».

La zone d'habitation 2 englobe les terrains réservés à titre principal à l'habitat.

Au premier niveau plein, des commerces de quartier sont admissibles.

La zone d'habitation 3 englobe les terrains réservés à titre principal à l'habitat.

Y sont également admis des hôtels et des immeubles d'hébergement collectif.

Au premier niveau plein, des commerces de quartier sont admissibles.

La zone mixte 4 englobe les terrains réservés à l'habitat ainsi qu'aux établissements administratifs, commerciaux et récréatifs.

Y sont également admis des hôtels, des immeubles d'hébergement collectif ainsi que de la gastronomie.

Les terrains réservés aux édifices et installations d'intérêt public englobent les terrains réservés aux aménagements et fonctions publics.

2.2 Type des constructions (Art. 3 (3) n° 1 g))

Les types des constructions autorisées sont repris dans la *partie graphique*.

Par dérogation à l'article *A.3.1 de la *partie écrite* du PAG en vigueur, des logements de type maisons unifamiliales sont autorisables sur les lots n°s 26 à 29, 31 à 34, 36 à 39, 41 à 44, 46 à 49 situés en zone H3.

Les lots n°s 56 et 57 sont réservés à la réalisation de maisons en bande du type « townhouse » (mbth), dont le nombre minimal et maximal par lot est repris dans la *partie graphique*.

On entend par maison en bande du type « townhouse » (mbth), une maison qui dispose, en sous-sol, de parties communes avec d'autres maisons formant un groupe de maisons du type « townhouse » (mbth). En tout état de cause, les maisons du type « townhouse » (mbth) doivent constituer des unités de logement verticales distinctes non imbriquées les unes dans les autres.

2.3 Degré d'utilisation du sol (Art. 3 (2))**2.3.1 Surface constructible brute (Art. 3 (3) n° 1 a))**

Le degré d'utilisation du sol repris dans la *partie graphique* distingue pour chaque lot entre surface constructible brute maximale hors sol et en sous-sol.

Les locaux disposés en sous-sol ne peuvent servir à des fins d'habitation ou à d'autres affectations impliquant le séjour prolongé de personnes, à moins qu'ils disposent d'un éclairage suffisant, tel que stipulé à l'article 34 du *Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg*.

2.3.2 Emprise au sol (Art. 3 (3) n° 1 a))

Les prescriptions concernant l'emprise au sol sont reprises dans la *partie graphique*.

2.3.3 Surface du scellement du sol (Art. 3 (3) n° 1 a))

Le tableau reprenant le degré d'utilisation du sol intégré à la *partie graphique* reprend pour chaque lot la surface du scellement du sol maximale.

3. IMPLANTATION ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL (ART. 3 (3) N° 1 G))**3.1 Implantation des constructions destinées au séjour prolongé (Art. 3 (3) n° 1 c et g))**

Les constructions destinées au séjour prolongé, appelées par la suite constructions principales, doivent respecter les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles que reprises dans la *partie graphique*.

3.2 Implantation et disposition des avant-corps (Art. 3 (3) n° 1 g))

Les avant-corps doivent respecter les limites de surfaces constructibles pour constructions principales respectivement les limites de surfaces constructibles pour avant-corps, telles que reprises dans la *partie graphique* et ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

Les balcons et les avant-corps peuvent accuser une saillie de 1,50 m, les auvents et porches peuvent accuser une saillie de 0,70 m.

Les avant-corps peuvent être regroupées à la limite de propriété mitoyenne de deux constructions jointives. Lorsque les avant-corps ne sont pas ainsi regroupés, ils doivent accuser, par rapport à la limite de propriété susmentionnée, un recul égal ou supérieur à la valeur de leur saillie.

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade des constructions principales, notamment les murs, panneaux et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de propriété des vues directes, doivent accuser une saillie inférieure ou égale à 1,50 m aux étages, respectivement 4,00 m au rez-de-chaussée. Ils peuvent accuser une hauteur identique à celle de l'étage à laquelle ils se rapportent. Leur nombre n'est pas limité. Seul au rez-de-chaussée, ils peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour avant-corps telles que reprises dans la *partie graphique*.

3.3 Implantation et disposition des constructions souterraines (Art. 3 (3) n° 1 g))

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

Les constructions souterraines doivent respecter, le cas échéant, les limites de surfaces constructibles pour :

- constructions destinées au séjour prolongé,

- avant-corps
- constructions souterraines.

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

3.4 Implantation et disposition des dépendances hors sol (Art. 3 (3) n° 4 f))

La localisation des dépendances est reprise dans la *partie graphique*.

Les dépendances sont uniquement admises sous les conditions suivantes :

- Sur les lots n° 26 à 29, 31 à 39, 41 à 44 et 46 à 49, sont admis des garages ou car-ports dans le recul avant et des abris de jardin ou remises dans le recul arrière des constructions principales.
- Sur les lots n° 73 à 96 et 98 à 115, seuls sont admis des remises ou abris de jardin.

Par lot, la surface hors œuvre à accorder aux remises et abris de jardin ne peut être supérieure à 10,00 m². À aucun point, leur hauteur hors tout ne peut dépasser 3,00 m.

Les dépendances peuvent être regroupées sur la limite séparative entre lots. Dans le cas où deux dépendances sont jumelées sur la limite de propriété, leur hauteur est à mesurer sur la limite de propriété.

Les dépendances doivent être reprises dans la demande d'autorisation de construire.

4. NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL (ART. 3 (3) N° 1 D))

Le nombre de niveaux hors sol et en sous-sol est repris dans la *partie graphique*.

Dans le cas où un étage en retrait est permis selon la *partie graphique*, sa surface hors œuvre ne peut pas dépasser 80 % du niveau plein accusant la plus grande surface hors œuvre.

5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ART. 3 (3) N° 1 E))

Les hauteurs maximales des constructions sont reprises dans la *partie graphique*.

Les groupes de maisons en bande (mb) suivants doivent accuser la même hauteur à l'acrotère :

Lots n° 26 à 29, 31 à 34, 36 à 39, 41 à 44, 46 à 49, 73 à 76, 77 à 80, 85 à 90, 91 à 96, 98 à 101, 102 à 105, 106 à 110 et 111 à 115.

Pour les logements, une hauteur libre maximale de 3,20 m par étage ne peut pas être dépassée.

Les cabanons techniques et les installations techniques intégrées à la toiture telles que notamment les souches de cheminée et d'aération, les antennes, les panneaux solaires, les installations photovoltaïques, et les installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air peuvent dépasser les hauteurs maximales de maximum 1,50 m.

Les constructions souterraines peuvent ponctuellement comporter des parties entièrement dégagées. Dans ces cas, la hauteur du socle par rapport au terrain fini ne peut dépasser 2,00 m au point le plus haut, sauf pour le lot n° 97, où cette hauteur est limitée à 3,00 m.

Lorsque les constructions souterraines sont recouvertes par une couverture végétale, celle-ci ne peut se trouver à plus de 3,20 m au-dessus du domaine public.

6. NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CONSTRUCTION (ART. 3 (3) N° 1 G))

Les prescriptions concernant le nombre de logements par construction sont reprises dans la *partie graphique*.

7. EMBLEMES DE STATIONNEMENT ET ACCES

7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés (Art. 3 (3) n° 1 b))

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé comme suit :

Logements de type unifamilial	min. 1 et max. 2 emplacements par logement
Logements de type collectif	1 emplacement par logement
Etablissements administratifs et récréatifs	1 emplacement par tranche de 125 m ² surface construite brute

Etablissements commerciaux et gastronomie 1 emplacement par tranche de 75 m² surface construite brute

Hôtels et immeubles d'hébergement collectif 1 emplacement par tranche de 3 lits

Par 50 places de stationnement, un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite est à aménager.

Les emplacements de stationnement requis ne sont admis que dans les constructions souterraines, sauf sur les parcelles accueillant des maisons en bande (mb), pour lesquelles au moins un emplacement doit être aménagé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, respectivement à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Pour les maisons en bande (mb), l'emplacement réalisé à l'intérieur des limites constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé doit se trouver au premier niveau plein (rez-de-chaussée).

Les reculs postérieurs ne peuvent être utilisés à des fins de stationnement.

7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes

Le nombre minimum d'emplacements est fixé comme suit :

Logements de type collectif 1 emplacement par logement

Etablissements administratifs et récréatifs 1 emplacement par tranche de 125 m² surface construite brute

Etablissements commerciaux et gastronomie 1 emplacement par tranche de 125 m² surface construite brute

Au moins 3/4 des emplacements requis doivent être aménagés à l'intérieur des constructions, le quart restant peut être aménagé à l'air libre pour peu que les emplacements soient protégés des intempéries et intégrés à l'aménagement extérieur. Dans le cas où les emplacements de stationnement pour bicyclettes sont prévus dans les constructions souterraines, ils doivent être situés en proximité de la rampe d'accès au garage souterrain.

Les locaux pour bicyclettes doivent comporter des surfaces de rangement et de manœuvre suffisantes. Sont à prévoir au moins 1,20 m² par bicyclette.

7.3 Accès (Art. 3 (3) n° 4 b))

La localisation des rampes d'accès carrossables est indiquée dans la *partie graphique*. Leur largeur est mesurée à la limite du domaine public et ne peut être supérieure à 7,50 m pour les rampes bi-directionnelles, respectivement 4,00 m pour les rampes uni-directionnelles.

8. SERVITUDES DE PASSAGE

La surface soumise à la servitude de passage « A », telle que reprise dans la *partie graphique*, est destinée aux services de secours et doit être aménagée de manière à leur garantir un espace de manœuvre suffisante.

Les surfaces soumises à la servitude de passage « B », telles que reprises dans la *partie graphique*, sont destinées à permettre un usage piétonnier pour le public nonobstant un usage motorisé des services d'entretien de la Ville de Luxembourg et doivent être aménagées en conséquence. Leur emplacement précis est à définir dans le cadre du *projet d'exécution*.

Les surfaces soumises à la servitude de passage « C », telles que reprises dans la *partie graphique*, sont destinées à aménager un drive commun pour les usagers des constructions souterraines respectives.

9. AMENAGEMENTS EXTERIEURS**9.1 Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 3 (3) n° 4 c))**

Les parties des dalles des constructions souterraines non surplombées par des constructions principales doivent être réalisées sous forme de toiture verte. Des surfaces scellées servant de terrasses, de chemins ou de surfaces de rencontre etc. sont admises pour peu que la surface de scellement du sol maximale fixée pour le lot ainsi que les prescriptions de l'article 10.1.1 de la présente *partie écrite* soient respectées.

9.2 Plantations

Les essences admises sont reprises à l'annexe n° 1 de la présente *partie écrite*.

Pour chaque tranche de 400 m² de surface de terrain net, un arbre de troisième ordre avec une circonférence de tronc de 20 cm au moins au moment de la plantation doit être planté.

Au moins 50 % des toitures plates des constructions principales doivent être recouverts d'une couverture végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m.

Les arbres et arbustes d'une hauteur adulte supérieure à 2,00 m doivent être plantés à une distance de minimum 2,00 m par rapport aux limites de propriété.

9.3 Espaces verts privés

Dans l'espace vert privé situé au nord-est du site et désigné comme EVp 1 dans la *partie graphique*, l'aménagement de chemins et l'implantation de mobilier urbain sont permis. Cet espace vert privé peut être ouvert au public.

9.4 Servitude écologique

Sur les surfaces frappées d'une servitude écologique, telles que reprises dans la *partie graphique*, tous les arbres dont le diamètre du tronc est supérieur à 20 cm doivent être conservés. Les broussailles peuvent être enlevées.

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, et en vue de la réalisation des chemins mentionnés dans l'article 8, les arbres susmentionnés pourront exceptionnellement être enlevés.

9.5 Remblais et déblais, constructions de soutènement (Art. 3 (3) n° 4 d))

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

Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 45°. Le pied de talus doit accuser une distance d'au moins 1,00 m par rapport aux limites de propriété. Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres interventions adéquates.

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

Cette limitation de la hauteur n'est pas applicable pour les murets planifiés au bord du fossé de rétention le long des lots n°s 10, 11 et 19 à 24, prescrits dans la *partie graphique*. Ces murets peuvent être interrompus pour permettre l'accès aux constructions.

Les constructions de soutènement peuvent être surmontées de clôtures conformément à l'article 9.6.

9.6 Clôtures (Art. 3 (3) n° 4 d))

Les clôtures sur les limites de propriété peuvent être réalisées sous forme de plantations, de murs, d'éléments opaques, de grillages, d'éléments ajourés ou d'une combinaison de ces éléments. Les bâches et nattes en matière synthétique en guise de clôture ainsi que les paravents en paille sont interdits.

Les murets planifiés au bord du fossé de rétention le long des lots n°s 10, 11 et 19 à 24 et repris dans la *partie graphique* doivent être réalisés en pierres sèches.

9.6.1 Clôtures à la limite entre le domaine privé et le domaine public

Sur les lots accueillant des logements de type collectif, les limites de propriété donnant sur le domaine public doivent être munies de clôtures sous forme de plantations sur au moins 70 % de leur longueur.

Ces clôtures ne peuvent accuser une hauteur totale supérieure à 1,50 m, leur hauteur étant mesurée à partir du domaine public.

En cas de forte déclivité du terrain et lorsque les clôtures se trouvent sur une construction souterraine, le point le plus élevé de la clôture ne peut se trouver à plus de 3,20 m au-dessus du domaine public. Les clôtures accusant un retrait de 1,90 m par rapport à la façade des constructions souterraines hors sol ne sont pas prises en compte pour le calcul de la hauteur maximale. Ces clôtures ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 1,50m.

9.6.2 Clôtures à la limite entre deux propriétés privées

Ces clôtures ne peuvent accuser une hauteur totale supérieure à 2,00 m, leur hauteur étant mesurée à partir du niveau du terrain le plus élevé, respectivement à partir du niveau supérieur des constructions de soutènement réalisées sur les limites de propriété.

En cas de forte déclivité du terrain et lorsque les clôtures se trouvent sur une construction souterraine, le point le plus élevé de la clôture ne peut se trouver à plus de 3,20 m au-dessus du terrain le plus élevé.

Les murs et éléments opaques entre deux propriétés contiguës ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 0,70 m et ne peuvent être complétés que par des grillages, des éléments ajourés ou des plantations.

Lorsque la clôture constitue un élément pare-vue tel que repris à l'article 3.2 elle peut être constituée d'éléments opaques ou d'un mur sur toute la hauteur. Dans ce cas, les conditions énumérées dans l'article 3.2 sont à respecter.

9.7 Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et déversées dans le réseau prévu à cet effet, repris dans la partie graphique.

9.8 Constructions d'agrément légères

Les constructions légères, telles que les tentes, tauds de soleil fixes, ainsi que les gloriottes et pergolas sont autorisées dans les espaces extérieurs privatifs et les espaces extérieurs en copropriété. Leur emprise au sol ne peut être supérieure à 12,00 m². Leur installation ne peut entraîner aucune nuisance pour les voisins.

9.9 Divers

Les chenils clôturés sont interdits.

Dans les espaces extérieurs, les installations photovoltaïques au ras du sol ne sont pas autorisées. Elles doivent être aménagées en toiture.

Les plans d'eau et piscines doivent respecter un recul de 2,00 m par rapport aux limites de propriété.

Les ventilateurs, pompes à chaleur, installations techniques pour les piscines ou autres installations similaires ne peuvent être installées à l'air libre dans les espaces extérieurs. En tout état de cause, des mesures d'isolation acoustique sont à prendre.

10. DISPOSITIONS DESTINÉES À GARANTIR LE DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DU QUARTIER (ART. 3 (3) N° 5)

10.1 Conditions à respecter pour la conception des espaces extérieurs

L'aménagement des espaces extérieurs du domaine privé et les interfaces entre le domaine public et le domaine privé sont à préciser dans le cadre du *projet d'exécution* et doivent respecter le *concept paysager (Freiraumkonzept)* faisant partie intégrante du présent PAP.

Les espaces collectifs doivent être conçus et réalisés selon les mêmes principes et avec le même soin que les espaces publics, de manière à former un ensemble coordonné.

Les principes d'aménagement portant notamment sur l'esthétique, les couleurs et les matériaux, mis en œuvre pour la conception des espaces extérieurs du domaine privé et du domaine public sont à transposer au niveau de chaque projet architectural.

- 10.1.1 Surfaces scellées
- Par îlot, respectivement par groupe de maisons, les textures, les teintes et la mise en œuvre des matériaux choisis doivent former un ensemble cohérent en accord avec les surfaces scellées des lots voisins et du domaine public adjacent.
- 10.1.2 Clôtures
- Par îlot, le type, la hauteur et l'implantation des clôtures doivent s'accorder et concourir à délimiter les différents espaces extérieurs en fonction de leur destination.
- 10.1.3 Accès
- Les espaces extérieurs privatifs au rez-de-chaussée des logements de type collectif doivent disposer d'un accès direct sur les espaces extérieurs en copropriété situés dans le recul arrière, respectivement à l'intérieur de l'îlot.
- 10.1.4 Dépendances
- La disposition, la taille et la conception des dépendances telles que reprises à l'article 3.4 de la présente *partie écrite* sont à réaliser en accord avec le *concept paysager (Freiraumkonzept)* et faire l'objet d'une étude d'ensemble pour chaque groupe de constructions. Les dépendances dont l'emprise au sol est supérieure à 10,00 m² doivent être couvertes de toitures vertes.
- 10.2 Conditions à respecter pour la conception des constructions
- 10.2.1 Matériaux et couleurs des façades et des toitures
- Les couleurs fluorescentes sont interdites.
- Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant (Spiegelglas), et les tuiles vernissées sont interdits.
- Pour la couverture des toitures, lorsque celles-ci ne sont pas couvertes de plantations au sens de l'article 9.2, les teintes grises sont obligatoires.
- Les différentes constructions constituant un îlot doivent être conçues de manière à former un ensemble cohérent tant au niveau du langage architectural, des raccords, des matériaux, des textures et des teintes mises en œuvre.
- 10.2.2 Traitement des rez-de-chaussées
- Au rez-de-chaussée des immeubles accueillant des fonctions autres que l'habitat, la quote-part des ouvertures sous forme de portes, fenêtres et portes-fenêtres donnant sur le domaine public est de minimum 30 %. Les fenêtres et portes-fenêtres doivent être munies de vitrage transparent.
- 10.2.3 Traitement des socles
- Les constructions souterraines peuvent comporter des parties totalement dégagées.
- Les parties dégagées des constructions souterraines sont à traiter avec soin et doivent s'accorder à l'aménagement des façades des niveaux situés au-dessus.
- Les parties des socles dégagées accusant une hauteur supérieure à 1,50 m doivent soit être agrémentées de verdure, soit être munies d'ouvertures. En tout état de cause, les ouvertures aménagées dans les socles ne peuvent générer des nuisances acoustiques ou autres.
- 10.2.4 Éléments et installations intégrés à la toiture
- Les installations intégrées à la toiture, telles notamment les cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photovoltaïques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air doivent être implantées avec un recul de 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade et des limites latérales de la toiture.
- Pour chaque construction principale, la surface cumulée de tous les éléments et installations intégrés à sa toiture ne peut être supérieure à 20 % de la surface totale de cette toiture. Une exception à cette limitation peut être faite, lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, d'installations photovoltaïques ou autres dispositifs destinés à la production d'énergies renouvelables.
- L'habillage des cabanons et des installations techniques est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

Sans préjudice de la réglementation en matière de sécurité, les installations intégrées à la toiture peuvent être regroupées à la limite mitoyenne.

11. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA QUALITE DE VIE (ART. 2 (D) DE LA LOI DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMENAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN)

11.1 Programme de construction

Les immeubles à logements de type collectif doivent accueillir des logements de types et de tailles différents.

Tout logement d'une surface habitable supérieure à 45 m² selon cadastre vertical doit disposer d'une surface extérieure privée de minimum 6 m², directement accessible depuis le logement.

Chaque logement doit disposer, à l'étage, d'un débarras de minimum 1,5 m². En outre, une cave de minimum 5 m² doit lui être attribuée.

11.2 Gestion des déchets

Les poubelles doivent être entreposées dans des locaux adaptés à cette destination et dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients du système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande de l'autorisation de construire.

Des aires destinées à entreposer les poubelles à l'air libre le jour de la collecte des déchets sont à aménager sur le domaine privé.

Dans le cas des constructions destinées aux logements de type collectif, les poubelles doivent obligatoirement être entreposées à l'intérieur

Sur les terrains accueillants des maisons en bande, les poubelles peuvent être entreposées à l'air libre. Dans ce cas elles doivent être cachées à la vue par des plantations ou murets, dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,50 m.

IV. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 3 (4))

1. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

L'aménagement du domaine public ainsi que la gestion des remblais et déblais et des interfaces entre le domaine public et le domaine privé sont à préciser dans le cadre du *projet d'exécution* et en accord avec le *concept paysager* et en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg.

Les essences admises sont reprises à l'annexe n° 1 de la présente *partie écrite*.

1.1 Espaces verts

1.1.1 Espaces verts publics

Pour chaque tranche de 300 m² de surface de l'espace vert public (EVP1), un arbre de premier ordre doit être planté, dont la circonférence de tronc est d'au moins 20 cm au moment de la plantation.

1.2 Aires de jeux

Le revêtement du sol des aires de jeux (ADJ1) doit être perméable à l'eau (wassergebundene Decke).

1.3 Plantations le long des rues et chemins

Toutes les plantations dans le domaine public doivent répondre aux impératifs techniques en matière de sécurité publique et seront déterminées dans le cadre du *projet d'exécution* et en accord avec le *concept paysager*.

1.4 Surfaces consolidées

Les emplacements de stationnement perpendiculaires à la voie de circulation motorisée ainsi que les chemins piétons et pistes cyclables à l'intérieur des espaces verts doivent être réalisés en matériaux perméables à l'eau de pluie, sauf s'il s'avère, dans le cadre des études effectuées pour le *projet d'exécution*, que la nature du sol ne s'y prête pas.

2. SERVITUDES DE PASSAGE

Pour les lots n^{os} 24 à 53, des passages d'une largeur ne dépassant pas 6,00 m pour véhicules motorisés légers peuvent être aménagés sur les fossés ouverts pour eaux pluviales.

Ces surfaces, reprises en tant que servitude de passage « D » dans la *partie graphique*, sont destinées à permettre un accès motorisé et non-motorisé des usagers des lots concernés. L'entretien de ces surfaces incombe aux propriétaires de ces lots.

3. GESTION DES EAUX PLUVIALES**3.1 Evacuation des eaux pluviales**

L'aménagement détaillé des installations d'évacuation des eaux pluviales sera fixé dans le cadre du *projet d'exécution* et sur base d'un *concept d'assainissement*.

3.2 Surfaces de rétention

La *partie graphique* reprend les surfaces des espaces verts publics réservées à la rétention des eaux pluviales. La dimension exacte des alres de rétention ainsi que les interfaces entre le domaine privé et le domaine public seront fixées dans le cadre du *projet d'exécution*. Les surfaces de rétention sont à réaliser en accord avec le *concept paysager (Freiraumkonzept)*.

4. ECLAIRAGE PUBLIC

Les lampadaires, projecteurs et autres dispositifs lumineux doivent être choisis et disposés de manière à limiter la pollution lumineuse générale et les pertes par diffusion. Les faisceaux lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

V. MISE EN ŒUVRE DE L'ARTICLE 29 (2) DE LA LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMENAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

10 % des logements doivent être réalisés en tant que 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. Les modalités d'application sont arrêtées au niveau de la *convention* dans le cadre de la *mise en œuvre* et de l'*exécution* du présent PAP.

VI. MISE EN ŒUVRE ET EXECUTION DU PRESENT PAP

Les prescriptions de la *partie écrite* et de la *partie graphique* concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la *mise en œuvre* et de l'*exécution* du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et 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 secours et d'entretien.

La vocation des différentes surfaces de circulation du domaine public, telles que reprises dans la *partie graphique*, peut être ponctuellement adaptée dans le cadre du *projet d'exécution* et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg, pour peu que le bilan des surfaces domaine public / domaine privé reste inchangé.

ANNEXE N° 1 : ESSENCES ADMISSIBLES

ARBRES DE 1^{ER} ORDRE, ADJ2

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Birke	Betula pendula
Edelkastanie	Castanea sativa
Feld-Ulme	Ulmus minor
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Schwarzpappel	Populus nigra
Silber-Welde	Salix alba
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

ARBRES DE 2^{EME} ORDRE, EVP1

Eberesche	Sorbus aucuparia
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Speierling	Sorbus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium

ARBRES DE 2^{EME} ORDRE, EVP1 - RETENTION

Espe	Populus tremula
Walnuß	Juglans regia
Weiden	Salix

ARBRES DE 2^{EME} ORDRE, LE LONG DE L'ESPLANADE

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

ARBRES DE 3^{EME} ORDRE, ESPACES PRIVÉS

Echle Mispel	Mespilus germanica
Eibe	Taxus baccata
Elsbeere	Sorbus torminalis
Holz-Apfel	Malus sylvestris

Weißdorn

Crataegus monogyna

Wild-Birne

*Pyrus communis***ARBUSTES ET HAIES**

Berberitze; Sauerdorn

Berberis vulgaris

Besenginster

Cytisus scoparius

echte Felsenbirne

Amelanchier ovalis

Echte Mispel

Mespilus germanica

Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Europäisches Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Gewöhnliche Eibe

Taxus baccata

Gewöhnliche Stechpalme

Ilex aquifolium

Gewöhnlicher Faulbaum

Frangula alnus

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Seidelbast

Daphne mezereum

Gewöhnlicher Wacholder

Juniperus communis

Haselnuss

Corylus avellana

Kornelkirsche

Cornus mas

Liguster

Ligustrum vulgaris

Rosenarten

Rosa sp.

Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Schlehe

Prunus spinosa

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Stachelbeere

Ribes uva-crispa

Traubenholunder

Sambucus racemosa

Weiden

Salix-Arten

Wilde Rote Johannisbeere

Ribes rubrum

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Zweigriffeliger Weißdorn

*Crataegus laevigata***HAIES SAUVAGES OU TAILLÉES**

Berberitze; Sauerdorn

Berberis vulgaris

Gewöhnliche Eibe

Taxus baccata

Liguster

Ligustrum vulgaris

Schlehe

Prunus spinosa

Stachelbeere

Ribes uva-crispa