

appartient à la délibération
du conseil communal
du 10 juin 2024
références n° 82A/1982/6 + 82A/2023/7



Référence: 19731/26C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 20/12/2024
Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden

II. Partie Ecrite



1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

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 projet d'aménagement particulier, sont d'application.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 211038-13-000 001a).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée exclusivement à l'aménagement de 39 unités de logements répartis dans quatre maisons plurifamiliales.

2.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées au milieu de la façade antérieure des constructions par rapport au niveau de référence fixé par immeuble dans la partie graphique.

2.3. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales hors-sol est de maximum 13,00 m.

La profondeur des constructions en sous-sol est de maximum 17,00 m.

2.4. Etage en retrait

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

Son retrait par rapport au plan des façades est nul ou de minimum 1,50 m.

En façade antérieure, un retrait de minimum 1,50 m est obligatoire sur minimum 50% de la longueur de la façade.

2.5. Toitures

Les constructions sont à couvrir de toitures plates.

Le type d'aménagement admis sur les toitures plates est détaillé sur la figure 1.

Les toitures terrasses accessibles sont équipées de garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre et réalisés dans un matériau non opaque, métallique non brillant ou en dur (muret avec isolation et revêtement). Ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère fixée dans la partie graphique.

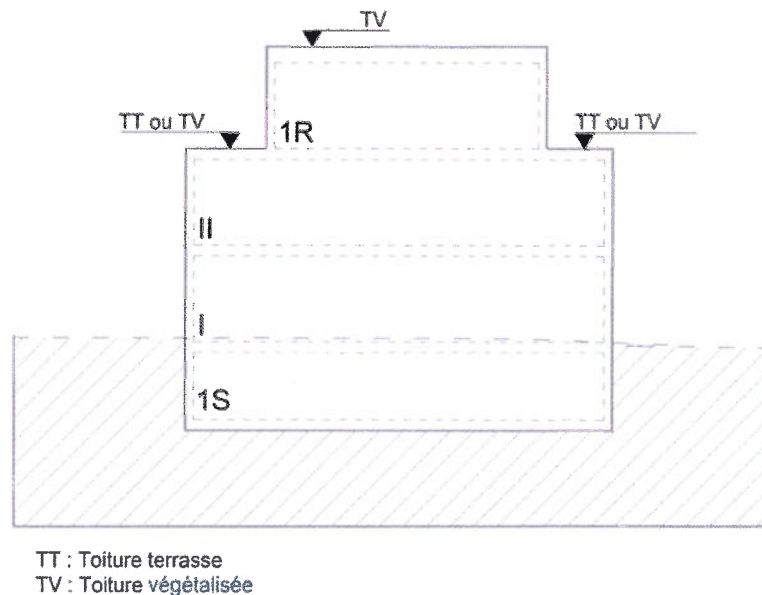


Figure 1 : Aménagements admis sur les toitures plates

2.6. Matériaux et couleurs

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant et les revêtements des matières plastiques imitant des matériaux naturels sont proscrits.

La teinte des façades est à choisir dans les tons naturels. Les tons criards sont proscrits.

2.7. Verticalité des façades

Les façades orientées vers le front de rue doivent être à dominante verticale et être segmentées structurellement ou visuellement.

Les séquences verticales des façades peuvent entre autres varier par leur composition architecturale comprenant, le choix des matériaux ou de revêtement, la couleur, le rythme ou la trame des éléments de façade.

2.8. Infrastructures et installations techniques

A 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 cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser de 1 mètre la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

Un grand soin est à apporter à la mise en place coordonnée et discrète de toute installation technique. Les bouches d'aération ne peuvent se trouver en façade principale et sont à installer de manière discrète et qu'elles ne soient pas visibles d'un lieu accessible au public.

2.9. Dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire

Les dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous condition de respecter les dispositions de l'article 2.7.

2.10. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement privés est fixé à minimum 0,8 emplacement et maximum 1,0 emplacement par unité de logement.

2.11. Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres et sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,70 mètre de hauteur maximum.

Une coupure visuelle mitoyenne, (matériaux translucide, bois, panneau métallique non brillant ou similaire) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses des unités de logement mitoyennes.

2.12. Murs et murs de soutènement

L'aménagement de murs nécessaires au soutènement ou à la consolidation du terrain peut être autorisé le long des limites cadastrales sous condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,7 mètre par rapport au niveau du terrain voisin pour les murs le long des limites cadastrales et de 1,0 mètre par rapport au niveau du terrain concerné environnant pour les murs non situés le long des limites cadastrales. Ils doivent être réalisés avec des gabions ou en pierres naturelles.

2.13. Espace extérieur pouvant être scellé

L'emplacement des « espace extérieur pouvant être scellé » définis dans la partie graphique peut être adapté pour des raisons techniques ou architecturale sous condition toutefois de respecter la surface du scellement du sol maximale défini dans la partie graphique.

En plus des « espace extérieur pouvant être scellé » définis dans la partie graphique, des scellements sont admis dans les espaces verts privés des lots 1 et 2 pour la réalisation de chemins, placettes, espaces récréatifs ou similaire sous réserve de respecter les valeurs du degré d'utilisation du sol définis dans la PG.

2.14. Plantations

Seules les plantations d'espèces non invasive et adaptées au site sont admises.

2.15. Servitude écologique

La servitude écologique doit assurer la préservation d'un couloir vert de transition vers le parc situé au nord-ouest de la zone de projet.

La haie représentée dans la partie graphique est constituée d'arbustes d'essences adaptées au site.

La partie restante de la zone de servitude écologique est plantée d'arbres de moyennes et hautes tiges d'essences adaptées au site.

A l'exception des « arbres à conserver » identifiés dans la partie graphique du présent PAP, la végétation présente dans la servitude écologique peut être retirée afin de recréer un couloir vert constitués exclusivement de plantations d'essences indigènes adaptées au site.

Les arbres projetés renseignés dans la partie graphique peuvent être déplacés pour des raisons techniques ou paysagères.

Un concept paysager détaillant les plantations à supprimer et à planter doit être joint aux demandes d'autorisations à bâtir afin de garantir la création d'un écran vert adapté au site.

Les constructions, les remblais et les déblais de terre y sont interdits.

Les éclairages directs vers la zone de servitude sont interdits.

2.16. Travaux de déblai et de remblai

Un remblai de terre jusqu'à 0,50 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 0,50 mètre en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

2.17. Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies vives, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige. L'aménagement des espaces verts privés permet l'installation de jardins privatifs pour les logements au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin.

Les surfaces stabilisées, les terrasses, les chemins d'accès y compris toutes infrastructures nécessaires à la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales, dont ouvrages de rétention, canalisation, fossés ou cunettes à ciel ouvert, sont autorisés, sous condition que la surface de scellement du sol maximale du lot soit respectée.

Y sont également admis des murs, clôtures ainsi que nécessaire, des terrassements et murs de soutènement, sous condition de respecter les dispositions des articles 2.10, 2.11, 2.12 et 2.13.

3. Aménagement du domaine public

3.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 2,80 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 4,61 % de la surface privée du PAP.

3.2. Plantations

Seules les plantations d'espèces non invasive et adaptées au site sont admises.

3.3. Espace vert public

Les emplacements du chemin, de la placette et de l'espace vert public définis dans la partie graphique du PAP peuvent être adaptés pour des raisons techniques, architecturale ou paysagère.

3.4. Gestion des eaux usées et pluviales

Le projet est assaini via un système séparatif sur la partie privée.

Ces eaux usées et pluviales sont ensuite rejetées dans les canalisations mixtes existantes de la « rue des Eglantiers » ou de la « rue des Pâquerettes ».

3.5. Dispositions supplémentaires

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 et/ou toute Administration de l'Etat concernée.

Senningerberg, le 26 mars 2024

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. MOCCIA



M. URBING