

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Modification ponctuelle de la modification du PAP « Rue Jos Hansen », Limpertsberg, commune de Luxembourg, approuvée le 22/03/2017 par le Ministre de l'Intérieur (17754/26C)

Partie réglementaire : Partie écrite

21 juillet 2023

Initiateur :

Félix Giorgetti S.à R.L.
3, rue Jean Piret
L-2350 Luxembourg



FELIX GIORGETTI

Référence : 17754/PA 1/26C
Le présent document appartient à ma décision
du : 12/01/2024
Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

Référence du Ministère de l'Intérieur :

Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	



1. Définition

Le présent plan d'aménagement particulier respecte les prescriptions de la zone d'aménagement «ensemble de terrains à aménager, zone d'habitation 2, avec un CMU de 0,6» du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur (version du 10/2015).

Le présent projet d'aménagement particulier comprend 3 lots :

- le lot 25A et le lot 28A destinés, pour chacun des lots, soit à la construction d'une maison d'habitation unifamiliale isolée soit à la construction d'un immeuble d'habitation collectif comprenant 3 unités ;
- le lot 33 destiné à la construction d'un immeuble d'habitation collectif.

Dans le cas de la variante d'aménagement, le projet d'aménagement particulier comprend 7 lots :

- les lots 25 à 30 destinés, pour chacun des 6 lots, à la construction d'une maison d'habitation unifamiliale en bande ;
- le lot 33 destiné à la construction d'un immeuble d'habitation collectif.

Le projet d'aménagement particulier et sa variante d'aménagement peuvent être mélangés.

2. L'implantation des constructions

Les maisons et immeubles d'habitation sont à implanter dans une bande de 13 mètres de profondeur parallèle à l'alignement de la rue. Les sous-sols peuvent dépasser de 5 mètres la bande de construction de 13 mètres.

3. Formes et dimensions des parcelles

Les formes et les dimensions des parcelles sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

4. La hauteur des constructions

Les constructions ne pourront comporter plus de deux niveaux pleins. Le sous-sol et les combles ne sont pas tenus en compte pour le calcul des niveaux pleins.

Le dernier niveau à titre indicatif peut être exploité au maximum de quatre-vingt pour-cent par rapport au dernier niveau plein. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres 50 pour le 2^e niveau et à 11 mètres 50 pour le retrait.

La hauteur est définie entre le niveau de la voie desservante et l'intersection du bord supérieur de la façade et le plan de l'acrotère. Elle est mesurée dans l'axe de la rue et l'axe du groupe de construction.

En cas d'étage en retrait, la hauteur ainsi définie est majorée de la hauteur réglementaire du garde-corps. Pour créer une toiture-terrasse et garantir un bon ensoleillement de celle-ci, le volume de l'étage en retrait est à placer contre la limite nord-est de la bande de construction.

Les étages pleins et les étages en retrait doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2 mètres 50, les locaux à usage utilitaire d'au moins 2 mètres 20.

Les constructions doivent s'intégrer dans la topographie du terrain. Les sous-sols peuvent dépasser au maximum de 1 mètre 10 le terrain remodelé.

5. Les marges de reculement

Les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

6. Les toits

Toutes les toitures sont plates. Les surfaces de toitures plates doivent être aménagées en tant que toiture verte.

La toiture du parking souterrain sera majoritairement aménagée comme toiture-terrasse.

7. Les maisons en bande

Dans le cas de la variante d'aménagement, les maisons en bande peuvent être groupées par nombre de trois. Pour chaque groupe de constructions les lignes des acrotères seront continues.

8. Les façades et matériaux

La couleur prédominante des façades à utiliser est la couleur blanche. Des éléments ou encadrements bruts en béton vu, en pierre naturelle claire, en inox ou en aluminium eloxé et en bois peuvent néanmoins enrichir la plasticité de la façade. Les constructions doivent respecter une homogénéité d'ensemble, surtout à l'intérieur d'un groupe de constructions il faut avoir une harmonie des matériaux et des couleurs.

9. Les emplacements de stationnement

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit pour :

- les lots 25A et 28A : minimum 1 et maximum 6 emplacements de stationnement pour véhicules par lot ;
- le lot 33 : 1 emplacement de stationnement pour véhicules par unité de logement.

Dans le cas de la variante d'aménagement, le projet d'aménagement particulier prévoit pour :

- les lots 25 à 30 : minimum 1 et maximum 2 emplacements de stationnement pour véhicules par lot ;
- le lot 33 : 1 emplacement de stationnement pour véhicules par unité de logement.

Les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de garage en sous-sol. La pente d'accès aux garages ne peut excéder 15%.

10. Aménagement des espaces verts privés et plantations

Les espaces libres imposés sont à aménager sous forme de jardin, à l'exception des chemins d'accès (définis à l'article 11 de la présente partie écrite).

Les abris de jardin sont proscrits.

Sur chaque lot, il est requis de planter dans le jardin postérieur au moins un arbre à haute tige, à tronc unique ou en cépée. Les essences devront être choisies parmi les espèces indigènes de l'annexe « Ökobilanz » pages 10 à 16. Le nombre de plantations indiqué en partie graphique est à respecter. Leur localisation est inscrite en partie graphique à titre indicatif, elles doivent toutefois respecter les reculs requis selon le code civil.

Des haies d'espèces locales, d'une hauteur de maximum 1 mètre 80 doivent clôturer les lots sauf stipulation contraire indiquée dans la partie graphique et à l'exception des chemins d'accès.

Avant toute délivrance d'autorisation, la conformité avec l'annexe « Ökobilanz » doit être démontrée sur chaque lot, et même si ce n'est pas repris dans la partie graphique.

Si sur la limite latérale ou postérieure le niveau du terrain de la parcelle n'est pas au même niveau que les voies publiques, il faut nécessairement un muret de soutènement, dont la hauteur ne peut dépasser de plus de 1 mètre 20 le niveau de la voirie.

Les murs de soutènement font partie intégrante du présent dossier de PAP et plus particulièrement du bilan écologique. Le détail relatif à la réalisation et au coût des murs de soutènement sera déterminé lors du projet d'exécution et lors de la convention.

La construction du muret est maçonnerie selon la tradition locale (matériaux locaux, maçonnerie sèche).

11. Servitude écologique, chemins d'accès et plantations

La servitude écologique est une bande de 2 mètres 50 de profondeur de l'espace vert privé à front de rue et parallèle à l'alignement de la rue.

A l'intérieur de la servitude écologique seuls les chemins d'accès aux maisons et immeubles d'habitation sont admis.

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit pour :

- les lots 25A et 28A, si réservés à la construction d'immeubles d'habitation collectifs comprenant 3 unités, trois chemins d'accès de maximum 2m de largeur par lot ;
- les lots 25A et 28A, si réservés à la construction de maisons d'habitation unifamiliales, deux chemin d'accès de maximum 4,5m de largeur par lot ;
- le lot 33 : un chemin d'accès de maximum 2m de largeur.

Dans le cas de la variante d'aménagement, le projet d'aménagement particulier prévoit pour :

- les lots 25 à 30 : un chemin d'accès de maximum 2m de largeur par lot ;
- le lot 33 : un chemin d'accès de maximum 2m de largeur.

La localisation des chemins d'accès à l'intérieur et à l'extérieur de la servitude écologique, représentés comme « espace extérieur pouvant être scellé », est inscrite en partie graphique à titre indicatif. Les chemins d'accès peuvent être déplacés mais doivent se situer entre la façade principale et la rue desservante.

Des surfaces en asphalte ou imperméables ne sont pas admises. Le traitement exact de la surface des chemins sera fixé par des plans détaillés du projet d'exécution.

La servitude écologique est composée des deux éléments suivants :

- **Plantations vertes**

La zone de la servitude écologique doit se composer d'un espace vert avec des plantations vertes (pelouse, prairie, plantes vivaces etc.) à l'exception des chemins d'accès.

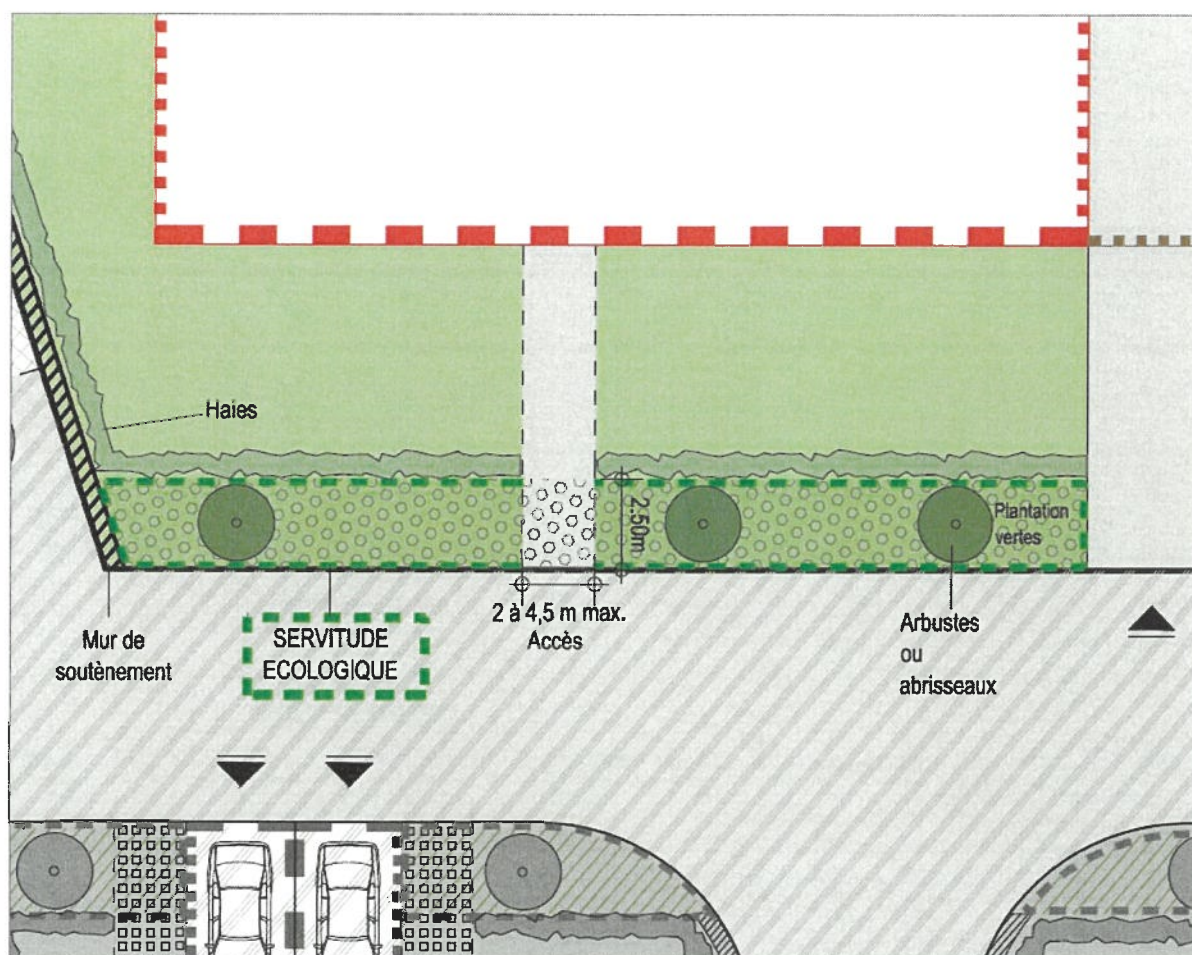
- **Arbustes et arbrisseaux**

La localisation de ces plantations est définie dans la partie graphique.

Les troncs des arbustes ou arbrisseaux auront un recul de 1 mètre 50 à la rue et un recul minimal de 2 m sur les limites latérales.

Pour des raisons fonctionnelles ou techniques l'implantation peut exceptionnellement être déplacée de maximum 2 mètres par rapport à leur emplacement initial tout en respectant les distances minimum citées ci-dessus.

Les essences devront être choisies parmi les espèces indigènes de l'annexe « Ökobilanz » pages 17 à 21.



Principe de la servitude écologique et des chemins d'accès

12. Servitude de passage et d'usage sur terrain privé

Les servitudes de passage et d'usage pourront concerner des accès piétons, des accès carrossables, des emplacements de stationnement.

Dans le cas de la variante d'aménagement, le projet d'aménagement particulier prévoit une servitude de passage destinée à permettre l'accès carrossable aux garages sis au premier sous-sol des lots 25 à 30. Ainsi un droit de passage est accordé aux lots 25 et 26 par les lots 26 et 27, et aux lots 29 et 30 par les lots 28 et 29.

Les détails de mise en œuvre des servitudes seront réglés dans les conventions contractuelles correspondantes entre les propriétaires des terrains auxquels elles s'appliquent.

13. Surfaces scellées

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

14. Gestion des eaux au niveau des sous-sols

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales devra être assurée dans les réseaux publics prévus à cet effet tel que défini dans le concept annexé au projet d'aménagement particulier.

Dans le cas de contrainte technique nécessitant le relevage des eaux, le pompage, ou tout autre système équivalent, sera établi aux frais du (des) propriétaire(s) sur le domaine privé.