

Référence: 15943/26c

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 27.02.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région



Jean-Marie HALSDORF

PAP
Rue Hansen, Luxembourg-Limpertsberg

10.05.2011 / Indice B du 07.11.2012

(6 pages)

PARTIE ECRITE

et
annexe comme partie intégrante:

«Ökobilanz»

Pages 1-25

1. Définition

Le présent plan d'aménagement particulier prévoit la construction de maisons d'habitation unifamiliale ou bifamiliale (voir rapport justificatif) groupées en bande ou jumelées, ainsi que des immeubles d'habitation collective avec leur jardin privé, respectivement collectif. Deux maisons d'habitation bifamiliale peuvent être réservées pour les lots marqués par les lettres BI dans la partie graphique. Le plan d'aménagement particulier respecte les prescriptions de la « zone d'habitation 2 » du plan d'aménagement général de la commune de Luxembourg, sauf stipulation contraire indiquée dans la partie graphique ou écrite en application de l'article E.2.4 de la partie écrite du PAG actuellement en vigueur.

2. L'implantation des constructions

Les maisons d'habitation unifamiliale / bifamiliale jumelées ou groupées en bande sont à implanter dans une bande de 12 mètres de profondeur, parallèle à l'alignement de la rue et distante de 9 mètres de ce dernier en application de l'article E.2.4.

Les immeubles d'habitation collective sont à implanter dans une bande de 13 mètres de profondeur parallèle à l'alignement de la rue et distante de 6 mètres de ce dernier, sauf stipulation contraire indiquée dans la partie graphique, en application de l'article E.2.4.

Pour les immeubles d'habitation collective à implanter sur des lots en déclivité importante, le sous-sol peut dépasser de 5 mètres, la bande de construction de 13 mètres, afin d'aménager un garage collectif, en application de l'article E.2.4.

3. Formes et dimensions des parcelles

Les parcelles ont une forme permettant la construction d'un bâtiment sur une base rectangulaire d'une profondeur d'au moins 12 mètres et d'une largeur d'au moins 8 mètres 50 pour les maisons en bande et d'au moins 8 mètres 75 pour les maisons jumelées, sauf stipulation contraire indiquée dans la partie graphique en application de l'article E.2.4.

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 du nombre de 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. La hauteur de l'acrotère du garage annexé est limitée à 3 mètres 50.

5. Les marges de reculement

Le recul sur les limites latérales est d'au moins 4 mètres parallèle à la limite de propriété, sauf stipulation contraire indiquée dans la partie graphique. Le recul postérieur est défini par la profondeur de la construction parallèle à la voie desservante des constructions. Le recul moyen sur la limite postérieure est d'au moins douze mètres sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de huit mètres de cette limite.

6. Les toits

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

Le toit des garages en annexe et des carports doit aussi être aménagé comme toiture végétale extensive. La toiture du parking souterrain est à aménager comme toiture végétale intensive.

La toiture de la partie de construction à un seul niveau plein peut être aménagée comme toiture-terrasse

7. Les maisons en bande et les maisons jumelées

Les maisons en bande sont groupées par nombre de trois. Pour chaque groupe de constructions, les lignes des acrotères seront continues. Ceci compte également pour les maisons jumelées.

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

Pour chaque unité d'habitation, il faut prévoir au moins un emplacement de stationnement pour véhicules.

Pour les maisons d'habitation unifamiliales les emplacements de garage en construction légère - suivant indication partie graphique - sont situés à l'intérieur de la bande de construction, soit dans le recul latéral entre deux groupes de maison, soit en amont de la partie de la construction prévue à un seul niveau plein. En dehors de la bande de construction, entre l'alignement des rues et jusqu'à une profondeur de 6 mètres, des abris de voiture ouverts de type « carport » en construction légère peuvent être autorisés. Dans tous les cas de figure un bardage léger et ventilé peut couvrir le fonds et jusqu'à la moitié des côtés latéraux du garage ou du « carport ». Les toitures des garages dans les reculs latéraux, ainsi que les « carports » en dehors de la bande de construction sont à végétaliser.

Pour les immeubles d'habitation collective, les emplacements sont prévus sous forme de garage collectif au 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 ou autres aménagements d'accès. 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 exact et la position des arbres par lot sont indiqués dans la partie graphique.

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, en application de l'article E.2.4. et à l'exception des chemins d'accès.

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 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 sauf stipulation contraire indiquée dans la partie graphique, en application de l'article E.2.4.

A l'intérieur de la servitude écologique seul des chemins d'accès aux maisons et immeubles de maximum 2 mètres de largeur y sont admis. 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.

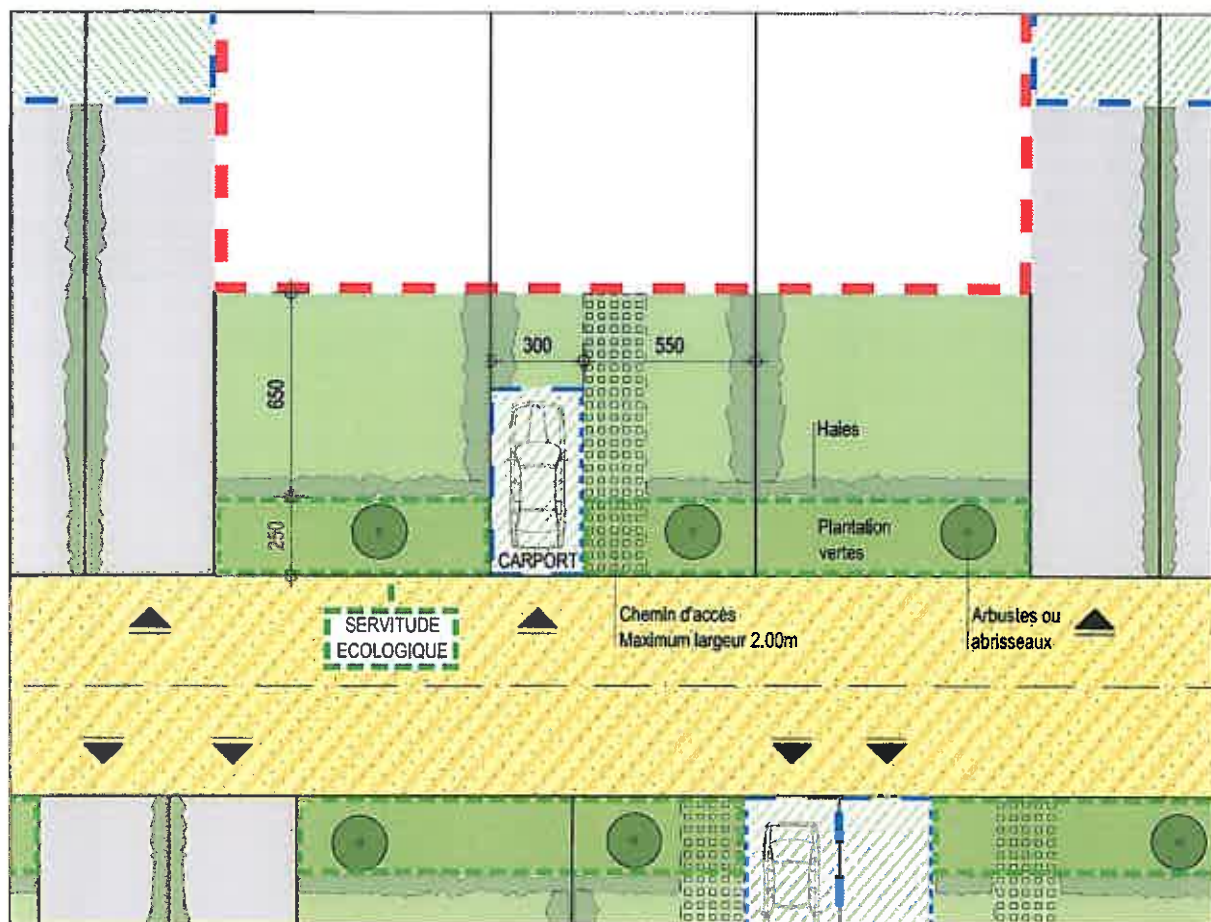
- Arbustes et abrisseaux

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

Les troncs des arbustes ou abrisseaux 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 déplacés 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 servitude écologiques et chemin d'accès

11. Logement à coût modéré

Il est à réserver une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coûts modérés.