

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 529 ares issus du domaine privé et public.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- Le plan de périmètre PAP réf. 2012007MONC-12 du 12 mars 2019 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra GO, définissant les zones du PAG, la délimitation et la contenance des parcelles initiales ;
- Le plan topographique réf. 20161565-LP-T001 indice A du 26 octobre 2017 élaboré par le bureau d'études Luxplan SA.

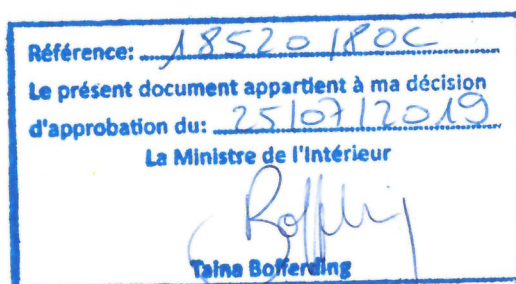
1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Les fonds destinés à être cédés servent :

- à la voirie (zone 30 km/h),
- à l'emprise nécessaire pour l'aménagement de l'échangeur autoroutier de Pontpierre,
- aux emplacements de stationnement public,
- aux cheminements piétons,
- aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 9042 m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 17 % de la surface totale du PAP, répartie de la manière suivante :

- Environ 6982 m² issus du domaine privé (soit environ 13,2 %),
- environ 2058 m² issus du domaine public (soit environ 3,9 %).



ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

2.1 Règle générale

Pour l'ensemble du PAP, la surface construite brute est au maximum de 113 044 m².

Le solde de la surface construite brute restant disponible (c'est-à-dire non encore reprise dans une autorisation de bâtir ou une demande d'autorisation de bâtir) ne pourra, en aucun cas et à aucun moment, être inférieur au total de la surface construite brute minimum de chacun des lots (telle que mentionnée dans la partie graphique) n'ayant pas encore fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une demande d'autorisation de bâtir.

Les surfaces non closes de type parking aérien ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute et ce même en présence d'éléments végétaux recouvrant les façades dudit parking.

Pour l'ensemble du PAP, la surface d'emprise au sol est au maximum de 39 238 m².

2.2 Répartition des modes d'utilisation du sol

Pour l'ensemble du PAP :

- La surface construite brute dédiée à l'habitation est au maximum de 11 745 m²,
- la surface construite brute dédiée à l'artisanat est au minimum de 14 434 m²,
- la surface construite brute dédiée aux établissements d'aides et de soins à séjour continu ou intermittent (type CIPA) est au maximum de 10 000 m².

Le présent PAP est destiné à la réalisation d'un quartier mixte dont la répartition des différentes fonctions par îlot est la suivante :

Lot 1 :

- Artisanat,
- bureaux,
- commerces de détail,
- établissement de type HORESCA (hébergement de type hôtelier, établissement de restauration, ...),
- activités de loisirs,
- services et professions libérales,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- parking aérien non clos de type « Parkhaus ».

Lot 2 :

- Etablissements d'aides et de soins à séjour continu ou intermittent (type CIPA),
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lot 3 :

- Habitations,
- services et professions libérales.

Les établissements pouvant être affiliés à la Chambre des Métiers du Luxembourg sont considérés comme entreprises ayant une fonction d'artisanat.

2.3 Prescriptions spécifiques aux logements

Pour le lot 1, un seul logement de service est autorisé. Il est destiné uniquement à l'usage du personnel dont la présence permanente est absolument nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du site ou d'une entreprise particulière sont autorisables. Il n'est pas repris ni compté dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

Pour le lot 2, les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Un seul logement de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, et les maisons de retraite y sont admis. Il n'est pas repris ni compté dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

Enfin le lot 3 devra tenir compte des points suivants :

- Au minimum quatre-vingts pour cent (80 %) est dédié au logement,
- au moins la moitié du logement est de type collectif,
- au minimum dix pour cent (10 %) des appartements disposent de trois chambres,
- au maximum soixante pour cent (60 %) des appartements disposent d'une chambre.
- assurer une mixité des typologies de logement en intégrant le type « maisonnette » (appartements sur deux étages avec entrée directe depuis l'extérieur, pouvant comprendre un jardin privatif).

Les logements sont de préférence et dans la mesure du possible traversants ou bi-orientés.

Chaque logement est pourvu d'une cave d'une superficie minimale de cinq mètres carrés (5 m²).

Chaque bâtiment possède obligatoirement :

- un local à vélos et poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public.
- un local poubelle, aéré et fermé, avec accès aisé depuis et vers la voirie publique, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes).
- un local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété.
- un local technique dimensionné suivant les indications des services techniques.

La plupart des logements disposent d'un espace ouvert pour l'aménagement d'un balcon, terrasse, loggia ou jardin.

Chaque unité de logement ou logement de fonction doit comprendre au minimum :

- du triple vitrage pour la totalité des fenêtres et ouvertures vitrées,
- un système de ventilation mécanique ou de conditionnement d'air.

2.4 Logements à coût modéré

Dix pour cent (10 %) de la surface construite brute dédiée au logement au sein du lot 3 sont réservés à la réalisation de 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 conditions et les prix de vente, respectivement de location, sont arrêtés dans la convention du dossier d'exécution du PAP. La répartition des logements à coût modéré se fera suivant une répartition similaire aux typologies indiquées à l'article 2.3. du présent document.

ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

3.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les constructions

Le recul avant, latéral et arrière est repris au cas par cas sur la partie graphique. Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès la façade finie, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas à des installations techniques nécessaires à l'approvisionnement du site.

A l'intérieur des marges de recul, sont exclusivement autorisés :

- Tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, clôtures, marquises, auvents à hauteur du rez-de-chaussée, débords de toitures, escaliers de secours en structure légère et non close, emmarchements et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas deux mètres (2 m) de profondeur,
- toute rampe d'accès y compris celle destinée aux personnes à mobilité réduite,
- ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de soixante centimètres (60 cm) le sol existant avant travaux.

Dans tous les cas, aucune construction n'est autorisée en dehors des limites constructibles. Dès lors, dès que la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou dépendances sont accolées à la limite PAP NQ, il n'est pas autorisé à aller au-delà de cette dernière.

La construction de plusieurs immeubles non jointifs sur une même surface constructible pourra être autorisée sous condition que les constructions respectent entre elles un espace libre d'au moins six mètres (6 m). Cette distance est mesurée à partir des façades finies, isolation et revêtement compris.

3.3 Règle spécifique au lot 3

Le lot 3 accueille une copropriété. Celle-ci doit se présenter au minimum sous la forme deux immeubles plurifamiliales séparés par une servitude de passage (voir article 8.1) et doit également accueillir des formes des logements de type « maisonnette » (voir article 2.3). Il est par contre possible de réaliser un seul sous-sol commun.

Les deux immeubles ont des niveaux de références de rez-de-chaussée différent selon leurs positions par rapport à la servitude de passage les séparant. Afin de les différencier, la partie donnant sur la N13 est nommée immeuble « A » du lot 3 tandis que la partie donnant vers l'arrière est nommée partie immeuble « B » du lot 3.

3.4 Avant-corps et éléments en saillies

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les corniches, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriel et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul. La saillie maximale pour un oriel (volume fermé) est de deux mètres (2 m) et à minimum trois mètres (3,00 m) au-dessus du niveau du domaine public, à condition de rester à 1 mètre (1,00 m) en retrait de la limite du domaine public.

Les marquises, les éléments de décoration et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) au-dessus du niveau du domaine public ou au-dessus des voies publiques. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à trois mètres (3,00 m), à condition de rester à 1 mètre (1,00 m) en retrait de la limite du domaine public.

Les auvents sont autorisés sur le pourtour des constructions et peuvent se situer à l'extérieur de la fenêtre définissant les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et les limites de surfaces constructibles pour constructions.

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction ou être visibles du domaine public.

Les escaliers de secours des sous-sols ou en structures légères démontables (hors-sol) peuvent être bâtis en dehors des limites maximales pour constructions principales, dans une bande de largeur deux mètres maximum (2,00 m) tout en restant accolé au bâtiment. Ils sont à intégrer à la demande de permis de bâtir et peuvent être recouverts afin de minimaliser leur impact visuel tout en restant non clos.

ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

▪ Niveau de référence et niveau du rez-de-chaussée

Les niveaux de référence par lot correspondent également au rez-de-chaussée, ils sont indiqués en côte d'altimétrie. Les niveaux diffèrent pour les lots et sont repris ci-dessous :

Pour le lot 1 : 290,00 m d'altitude,

pour le lot 2 : 297.55 d'altitude,

pour le lot 3 : Le niveau de rez-de-chaussée diffère si l'on se place sur la partie « A » ou « B » (voir article 3.3), c'est-à-dire que le niveau de référence de la partie « A » est situé à 295 mètres d'altitude et pour la partie « B », à 298.5 mètres d'altitude.

Il est cependant autorisé de rehausser le niveau du rez-de-chaussée précédemment indiqué de maximum un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) par rapport au niveau de référence repris ci-dessus.

▪ Niveau en retrait

Pour les lots 1 et 2 : Il n'y a pas de niveaux en retrait en plus de nombre de niveaux pleins indiqués dans la partie graphique.

Pour le lot 3 : Le niveau en retrait peut être construit à l'aplomb de n'importe quel mur. En plus des limites constructibles reprises sur la partie graphique, il représente au maximum quatre-vingts pour cent (80 %) de la surface du niveau inférieur.

▪ Prescriptions spécifiques aux niveaux en sous-sol

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

Les niveaux en sous-sol peuvent être communs et d'un seul tenant pour plusieurs bâtiments d'une même fenêtre constructible.

4.2 Les hauteurs des constructions, soit à l'acrotère, soit à la corniche et au faîte

▪ Hauteur

Les hauteurs maximales sont reprises dans la partie graphique sous forme de cote d'altitude.

▪ Prescriptions relatives aux superstructures

Les superstructures ponctuelles sont réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation, accès à la toiture...).

A l'exception des cages d'ascenseur, elles doivent être implantées en retrait de trois mètres (3,00 m) par rapport à tous les murs périphériques et peuvent dépasser de maximum quatre mètres (4,00 m) la hauteur maximale à l'acrotère définie pour les toitures plates.

4.3 Formes, pentes et orientations des toitures

▪ La forme des toitures

Les toitures sont de type « toiture plate » :

- L'évacuation des eaux pluviales doit être facilitée,
- les toitures peuvent être aménagées en terrasses, végétalisées ou recouvertes de gravier. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés ou vitrés sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur pour les acrotères. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes succulentes.

▪ Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sur toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

▪ Antennes

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

▪ Enseignes

Les enseignes et installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage doivent respecter les réglementations en vigueur.

4.4 Couleur et emploi des matériaux

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- Pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal, le vitrage, le zinc, les panneaux composites, le verre, le béton nu. La végétalisation des façades est également admise, voire même obligatoire pour les façades faisant l'objet d'une servitude (voir 8.1).
- Les toitures plates peuvent également être végétalisées.

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

Les façades du parking aérien non clos de type « Parkhaus » sont à traiter de la manière suivante :

- façade en bois ou avec un bardage bois,
- façade en structure métallique légère,
- Façade ouverte végétalisée.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux employés pour l'habillage des superstructures doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

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

▪ Surfaces constructibles pour dépendances

Il n'y a pas de surfaces constructibles prévues pour dépendances, les surfaces habituellement destinées à ce type de fonctions sont à réaliser au sein des constructions souterraines.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Règles générales pour l'aménagement des emplacements de stationnement en surface

Les emplacements de stationnement privé doivent être réalisés sur le terrain privé. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

5.2 Nombre d'emplacements de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Si un projet comporte plusieurs modes d'occupation du sol au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre de la zone multifonctionnelle à urbaniser comportant des destinations et activités différentes pouvant utiliser des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, sur base d'une étude de stationnement appropriée.

Habitation		Une (1) place de stationnement par unité d'habitation de moins de quarante mètres carrés (40 m ²). Deux (2) places de stationnement par unité d'habitation de plus de quarante mètres carrés (40 m ²).
Hébergement hôtelier		Une (1) place de stationnement pour deux (2) chambres.
Services et/ou bureaux		Une (1) place de stationnement pour soixante mètres carrés (60 m ²) de surface construite brute.
Commerces de détail	> 400 m²	Une (1) place de stationnement pour vingt mètres carrés (20 m ²) de surface de vente.
	< 400 m²	Une (1) place de stationnement pour quarante mètres carrés (40 m ²) de surface de vente.
Artisanat		Une (1) place de stationnement par tranche de cinquante mètres carrés (50 m ²) de surface construite brute.
Activités de restauration Débits de boissons		Une (1) place de stationnement pour douze mètres carrés (12 m ²) de surface de service (la surface de service représente cinquante pourcents (50 %) de la surface brute).
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature,

compris établissements d'aides et de soins à séjour continu ou intermittent (type CIPA) ainsi qu'aux activités de loisirs	- du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.
--	---

Les établissements artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour tous leurs véhicules utilitaires.

5.3 Prescriptions particulières pour le stationnement des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

Un emplacement sur cinquante (50) doit être accessible aux Personnes à Mobilité Réduite et aux dimensions suivantes : trois mètres et trente centimètres (3,30 m) de largeur par cinq mètres (5,00 m) de longueur.

L'ensemble des places réservées sont localisées à proximité de l'entrée et du bâtiment ou de l'ascenseur. Une signalétique adaptée est mise en place (panneau, logo, marquage au sol). Toutes les places doivent être reliées aux halls des bâtiments par un cheminement praticable.

5.4 Autres emplacements de stationnement

Chaque immeuble destiné au logement disposera d'emplacements de stationnement pour vélos/poussettes dont le nombre sera défini dans la convention d'exécution.

La convention d'exécution définira également un nombre d'emplacements de stationnement équipées de recharges pour véhicules électriques pour certains immeubles.

L'ensemble de ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir.

5.5 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

L'accès des parkings souterrains du lot 3 est indiqué par deux flèches reliées à leurs bases par un trait. Elles indiquent la possibilité de réaliser, sur toute la longueur de ce trait, au maximum deux (2) rampes d'entrées de maximum 6 m de large chacune afin d'accéder aux sous-sols de la copropriété à travers l'espace vert publique.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique ou encore les cheminements piétonniers.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

6.1 Prescriptions relatives à la zone « d'espace vert privé »

Les surfaces qui se trouvent à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles » et qui ne sont ni construites ni scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure bâtie, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Des chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé en matériaux perméables (voir 6.2).

6.2 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Pour l'ensemble du PAP, la surface pouvant être scellée sur les terrains privés est au maximum de 36 669 m². Les surfaces des toitures végétalisées sont considérées à cinquante pour cent (50%).

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- Des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du domaine public les jouxtant,
- des pelouses, plantes et murets de maximum un mètre de haut et ponctuellement un arbre dépassant cette hauteur.

Les espaces intermédiaires entre les bâtiments et la voirie sont aménagés principalement sous forme de surlargeur de l'espace piétonnier jusqu'au droit de la façade correspondante. Afin de protéger les

piétons des intempéries, une toiture peut y être aménagée. Celle-ci pourra servir éventuellement pour la récupération des eaux de pluie dans l'optique de réaliser une plus grande économie de celles-ci.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

6.3 Modelage du terrain, déblais et remblais

▪ Tolérance sur les niveaux projetés

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins vingt-cinq centimètres (25 cm). Les cotes des niveaux de la voirie projetée sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique. Elles seront fixées définitivement dans le dossier d'exécution.

Les courbes de niveaux projetées dans les espaces verts privés sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique. Les niveaux des aménagements finis dans les espaces privés seront fixés dans le cadre des autorisations de bâtir.

▪ Déblais et remblais

En raison de la configuration spécifique du terrain naturel, des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation optimale des constructions. Les remblais et déblais nécessaires à l'implantation des constructions dans les fenêtres constructibles seront autorisés au cas par cas par l'autorité communale en tenant compte du principe de conservation maximum du terrain naturel à respecter ceci afin de garantir une bonne intégration du projet dans le relief du site.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

6.4 Murs et clôtures

Les murs de soutènement seront autorisés au cas par cas en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet en tenant également compte des mêmes principes d'intégration au terrain naturel. L'utilisation de gabions et d'enrochement est dès lors permis.

Les espaces libres entre les constructions et les limites de parcelles peuvent être clôturés par des socles ou des murets, par des clôtures en bois, par des grillages ou par des haies vives, suivant les hauteurs définies ci-après :

- Pour une haie vive : maximum un mètre et vingt centimètres (1,20 m),
- pour un grillage ou une clôture en bois : maximum un mètre et vingt centimètres (1,20 m),
- pour un socle ou un muret : maximum un mètre (1,00 m).

Dans le cas d'une clôture combinant un socle ou un muret avec une haie ou un grillage, les hauteurs maximales définies ci-avant sont à respecter séparément et cette clôture a une hauteur totale maximale d'un mètre et quatre-vingts centimètres (1,80 m).

Les clôtures opaques sont interdites.

▪ Dépôts

Les dépôts à ciel ouvert sont interdits.

6.5 Voies privées ouvertes à la circulation publique

Les voies construites dans les fenêtres constructibles appartiennent au domaine privé mais peuvent être ouvertes à la circulation publique. Elles sont à considérer comme voies de desserte pour les constructions longeant ces voies. Leur entretien reste à la charge du propriétaire ou des copropriétaires du terrain.

Les dimensions de ces voies varient suivant les positions et dimensions des constructions environnantes réalisées.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC – FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

7.1 Voies et surfaces de circulation

La voirie est de type « zone 30 ».

7.1 Emplacements de stationnement

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants), c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

7.2 Prescriptions spécifiques aux chemins piéton

Les chemins pour piétons sont à réaliser en matériaux perméables et sans bordures. La transition entre les surfaces de circulation et les espaces verts privé et public se fait à niveau et sans bordure saillante.

7.1 Espaces verts

Les espaces verts publics sont destinés à :

- Maintenir une partie de la végétation du site ;
- Maintenir une coulée verte faisant la transition entre le lot 3 et le lot 1 ;
- Recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales ;

Ils sont exempts de constructions, à l'exception des équipements et infrastructures techniques publics nécessaires à la viabilisation du site. Ils peuvent cependant comporter :

- Des chemins piétons d'une largeur maximale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) sans que cela figure sur la partie graphique et sans que pour autant le présent PAP ne doive être modifié. Ces chemins piétons sont à réaliser en matériaux perméables ;
- Des bordures délimitant l'espace vert public, des murets et talus si nécessaires ;
- Maximum deux (2) accès (voiries et rampes) vers le lot 3, dans les limites symbolisées dans la partie graphique par deux flèches reliées l'une à l'autre par leur base, et sans que pour autant le présent PAP ou le calcul de cession ne doivent être modifiés.
- Un accès pour servitude de passage (voir article 8.1)

7.2 Réseaux d'assainissement

▪ Evacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées

Sur demande de l'AGE, une séparation de l'évacuation des eaux pluviales s'est établie de façon suivante. L'eau pluviale des lots 2 et 3 passe par leur propre rétention près de l'accès routier. Le débit régulé et le trop-plein sont dirigés vers le lot 1. Cette partie comprend deux bassins de rétention avec des parties ouvertes et enterrées. Les surfaces sont réparties entre les deux bassins, mais il est obligatoire que toutes les surfaces parking soient raccordées sur le bassin 1 comprenant la cloison siphonée.

Les sorties des deux bassins de rétention sont raccordées avec une canalisation en parallèle des réseaux de l'Administration des Ponts et Chaussées en amont du bassin de rétention de l'Administration des Ponts et Chaussées ou directement à la Mess.

Les aménagements devront respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

▪ Evacuation des eaux usées

Les eaux usées pour les lots 2 et 3 sont raccordées sur le réseau existant dans la « Rue des Trois Cantons ». L'évacuation de la partie « Motor City » se réalise via une nouvelle canalisation à raccorder sur le collecteur projeté en parallèle de la Mess.

ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

8.1 Servitudes

▪ Servitude de type urbanistique

Les façades des bâtiments en contact avec la lisière rurale (SU01 dans le PAG) doivent alors être végétalisées si des mesures d'intégration paysagère sur cette bande de trois mètres (3 m) ne peuvent être réalisées. Les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les surfaces consolidées perméables pour accès pompier (Rasengieter), les pistes cyclables, ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont autorisés.

L'entretien est à la charge du propriétaire des terrains correspondants.

▪ Servitude de passage

Un cheminement de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doit permettre l'accessibilité des services incendie et de secours et donc comporter une bande libre stabilisée au tonnage requis et destinée à la circulation d'un véhicule d'intervention. Celui-ci est représenté par la zone superposée hachurée nommée « servitude de passage » et est à aménager selon les critères suivants :

- La totalité de la surface, aussi bien publique que privée, doit supporter une charge de 13 tonnes par essieu et de 20 tonnes sur essieux couplés,
- la surface située en espace vert privé peut être constituée par un dallage formé de blocs de stabilisation du sol ou un gazon empierré. La stabilité au sol doit être garantie. La délimitation

du dallage doit être bornée par des arbustes, des panneaux ou tout autre moyen suffisamment explicite,

- Il est à aménager de plain-pied et ne comprend pas de bordure, muret ou grillage.
- Le cheminement doit avoir une largeur de minimum six mètres (6 m).

8.2 Surfaces destinées à recevoir des plantations

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics et aux espaces verts privés.

Toutes les plantations doivent être exécutées avec les travaux d'infrastructures respectivement à la fin de la construction de toutes les constructions projetées.

Les arbres au sein de l'espace vert public contigu au lot 1 devra être plantés soit de manière isolée, soit en bouquet au minimum par trois avec différentes espèces.

8.3 Les constructions et les éléments naturels à conserver

Le PAP ne comporte ni construction à conserver ou à démolir, ni éléments à conserver.

8.4 Phasage

Le lot 1 est à réaliser en priorité, les logements sont à réaliser dans une phase secondaire, un phasage définitif des lots et au sein des lots est à définir dans la convention d'exécution du PAP.

8.5 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les installations pour l'éclairage public seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

Le positionnement exact des emplacements de stationnement et l'emprise des arbres sur l'espace public est à préciser dans le projet d'exécution tout en maintenant la même philosophie que le présent PAP.

8.6 Tolérance sur les niveaux projetés

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins vingt-cinq centimètres (25 cm).

Les cotes des niveaux de la voirie projetée sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique. Elles seront fixées définitivement dans le dossier d'exécution.

Les courbes de niveaux projetées dans les espaces verts privés sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique. Les niveaux des aménagements finis dans les espaces privés seront fixés dans le cadre des autorisations de bâtir.

TERMINOLOGIE

Annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies)

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Annexe II du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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 ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.