



Référence: 14260-59C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 1^{er} juin 2005

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

1.

PARTIE REGLEMENTAIRE

Le P.A.P. se divise en 3 lots :

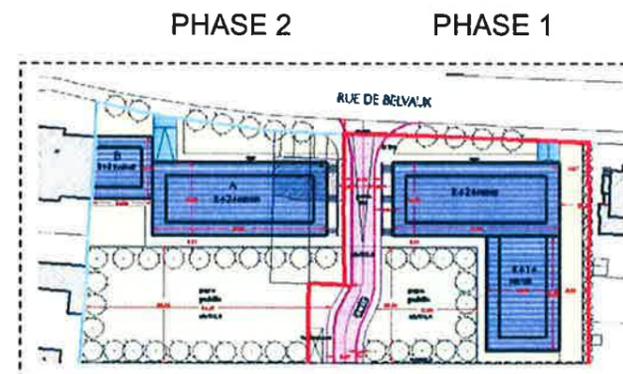
- A. Résidences situées route de Belvaux
- B. Maisons uni-familiales groupées
- C. Résidences situées Boulevard Charles de Gaulle

Tous les lots se divisent en 2 blocs relatifs aux phases 1 et 2 du P.A.P.

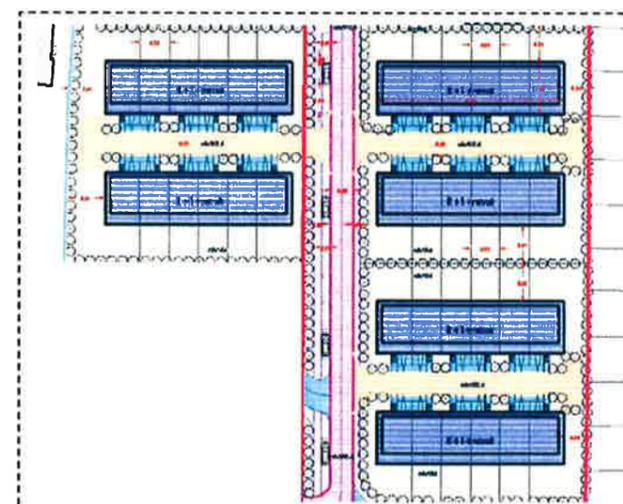


PHASE 2 PHASE 1

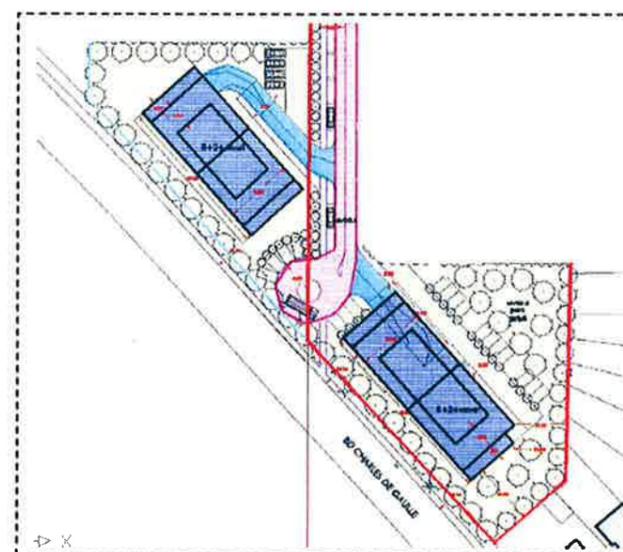
LOT A
résidences situées route de Belvaux



LOT B
Maisons uni-familiales groupées



LOT C
Résidences situées Boulevard Charles de Gaulle





2.1. Circulation Voies carrossables

positionnement, principe

les pentes

les largeurs

les trottoirs

La desserte du présent P.A.P. est assurée par la création d'une route communale* sans issue qui traverse le site du nord au sud et trouve son accès sur la route de Belvaux uniquement. Cette route constituera l'axe principal et sera construite dans la première phase.

Le statut de cette route est prévu impérativement pour un usage local, cette zone du P.A.P. sera classée « zone Tempo 30 » avec priorité de droite pour limiter la vitesse et y garantir une qualité de vie agréable en cohérence avec la philosophie générale du projet.

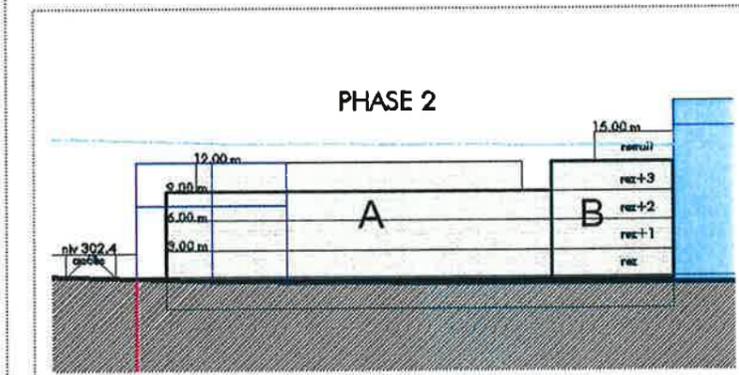
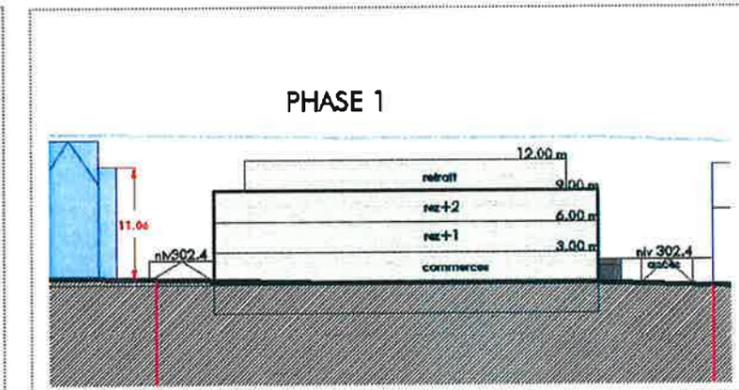
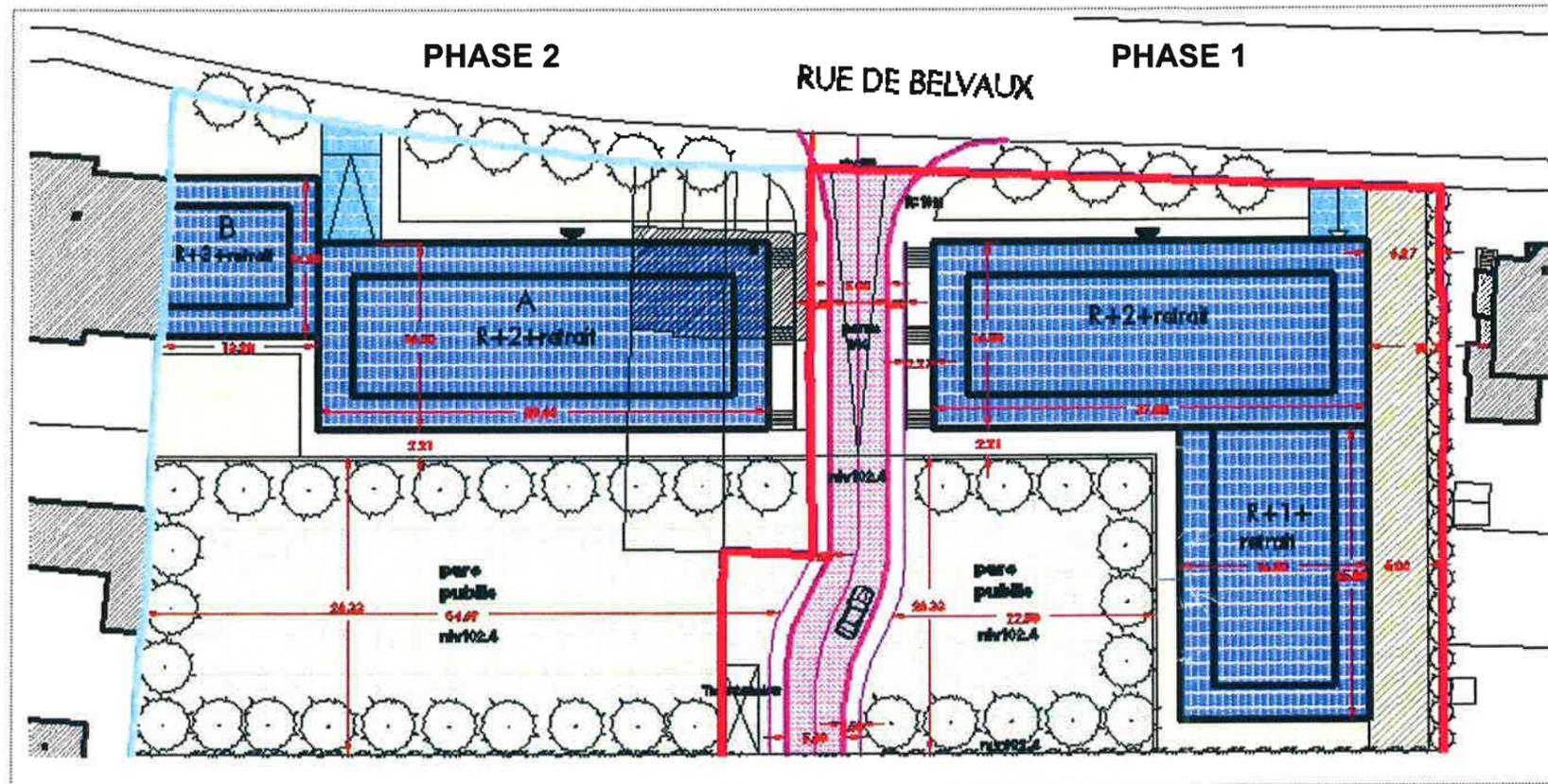
La voie est prévue à double sens.

Sa largeur est fixée impérativement à une largeur de 5m . Une bande de stationnement de 2m parallèle à la chaussée est également prévue (réalisée en pavés drainants de type « éco-pavés ») , elle sera bordée par un trottoir pour les piétons de 1,5m.

Les 2 groupement d'habitations, dans le lot B, devront être desservis par une voie carrossable à double sens de 5 mètres de largeur (2 axes ou ruelles secondaires) . Cette route sera sans issue et permettra à son extrémité de manœuvrer un demi-tour. Il est lieu de se référer au tracé présent en partie graphique pour toutes les voies d'accès.

Concernant les pentes, il conviendra de se référer à la partie graphique prévue à cet effet.

2.2. Lot A Résidences situées route de Belvaux



2.2.1. Généralités

Au niveau du rez-de-chaussée, la surface constructible est de 100 % de la surface indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement.
La présence des 2 propriétés (dessinées en grisé) dans la phase 2 du projet, n'entrave pas la cohérence de l'ensemble.

Les hauteurs de construction maximales sont définies comme suit :

- R+2 : 9 mètres
- R+2+retrait : 12 mètres
- R+3+retrait : 15 mètres



2.2.2. Rez-de-chaussée

L'exploitation de l'espace du rez-de-chaussée doit se partager en 2 affectations : dans la partie sud, semi-enterrée et comme mentionné dans les plans : une zone de parkings et un accès au niveau inférieur doivent être aménagés. Dans la partie à front de rue, on devra retrouver des espaces destinés à des activités commerciales et/ ou sociales.

Au rez-de-chaussée, l'alignement désigné par le plan d'aménagement est à respecter, cependant un recul de 1,5 mètres maximum par rapport à l'alignement de l'étage est autorisé afin de permettre la réalisation d'un passage en arcades devant les vitrines. Le traitement de la façade à ce niveau doit veiller à exprimer une autre fonctionnalité que celle du reste du bâtiment par des ouvertures plus généreuses.

2.2.3. Etages / Retraits / Toitures

Pour le nombre d'étages autorisé, il est fixé en partie graphique (voir coupes correspondantes pour les différents retraits), il s'agit toujours d'un gabarit maximum.

Au dernier étage, le retrait sur l'ensemble du périmètre est de 3 mètres minimum. Seuls 30% de cette surface de retrait peuvent être construits sur une hauteur maximum de la hauteur de l'étage adjacent (notamment pour l'aménagement de cages d'escaliers). Cet espace en retrait (70% restant) non construit peut être aménagé en terrasse. L'acrotère du bâtiment peut être majoré d'un mètre maximum, pour faire office de balcon. La hauteur sous corniche est révisée à cette seule condition.

Seules des toitures plates sont autorisées. La pose d'éléments de types « marquises » sera régie de façon précise par le règlement de copropriété des différentes résidences afin de garantir la cohérence de l'ensemble, il en va de même pour les antennes paraboliques.

2.2.4. Parkings (cas identique pour phase 1 et phase 2)

Un parking souterrain est prévu au niveau -1, sur toute l'emprise du bâtiment, ainsi qu'au niveau du rez-de-chaussée, dans l'aile du bâtiment axée nord-sud. L'accès au parking se fait route de Belvaux à proximité de la limite de propriété.

Le nombre minimum d'emplacements de parking exigé est de 1 emplacement couvert par logement. Une première ébauche montre que ce quota pourra être respecté. L'espace résultant, après le positionnement des locaux techniques, pourra être aménagé soit par des emplacements supplémentaires soit par des caves individuelles fermées.

2.2.5. Façades

Des saillies et/ ou balcons dépassant de 1 mètre maximum l'alignement de la façade sont autorisés sur toutes les façades sur un maximum de 50% de la longueur de la façade (dimensions cumulées). Des terrasses peuvent également se développer à l'intérieur du gabarit maximum sur une distance maximum de 1m50 par rapport à l'alignement de la façade. Ces mêmes terrasses peuvent dépasser de 1 mètre maximum l'alignement de la façade.

Pour l'ensemble des 3 lots, il y a lieu d'harmoniser l'ensemble des bâtiments au niveau de leur expression architecturale. Les matériaux sont limités en nombre à 3 sortes différentes. En annexe est jointe une liste de matériaux autorisés et matériaux proscris.



2.3.5. Façades

Des éléments saillants et loggias sont autorisés (à raison de 1 mètre au delà de l'alignement de la façade et sur une longueur de maximum 50% de la façade) du côté de la route afin de rythmer les façades.

Pour l'ensemble des 3 lots, il y a lieu d'harmoniser l'ensemble des bâtiments au niveau de leur expression architecturale.

Les matériaux sont limités en nombre à 3 sortes différentes.

La volumétrie du dernier étage peut être réalisée dans un autre matériau que la façade.

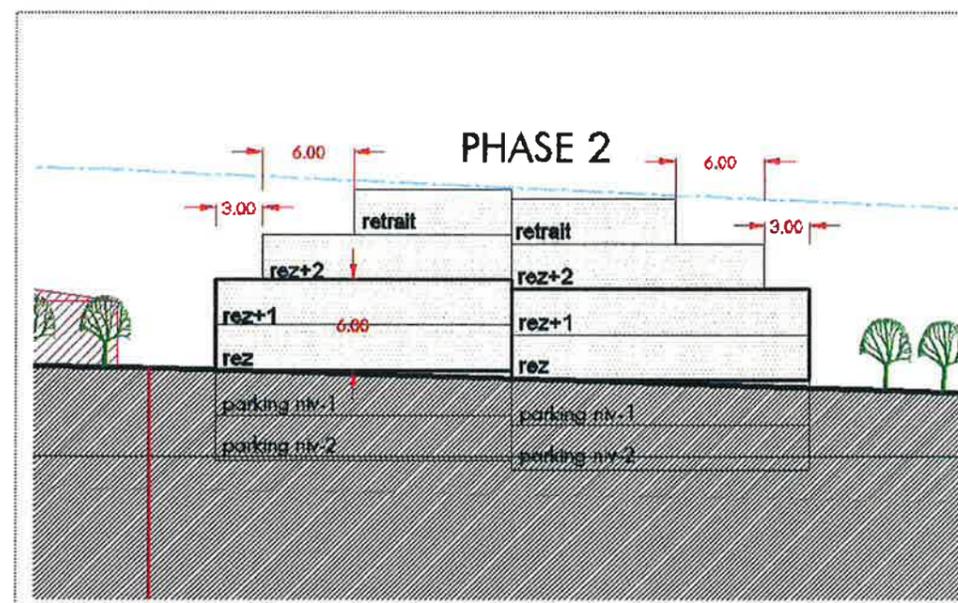
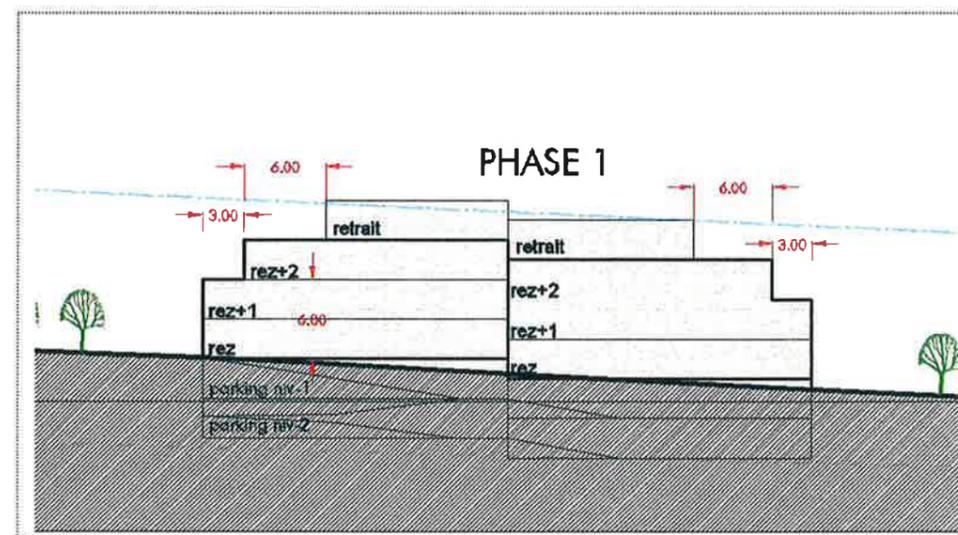
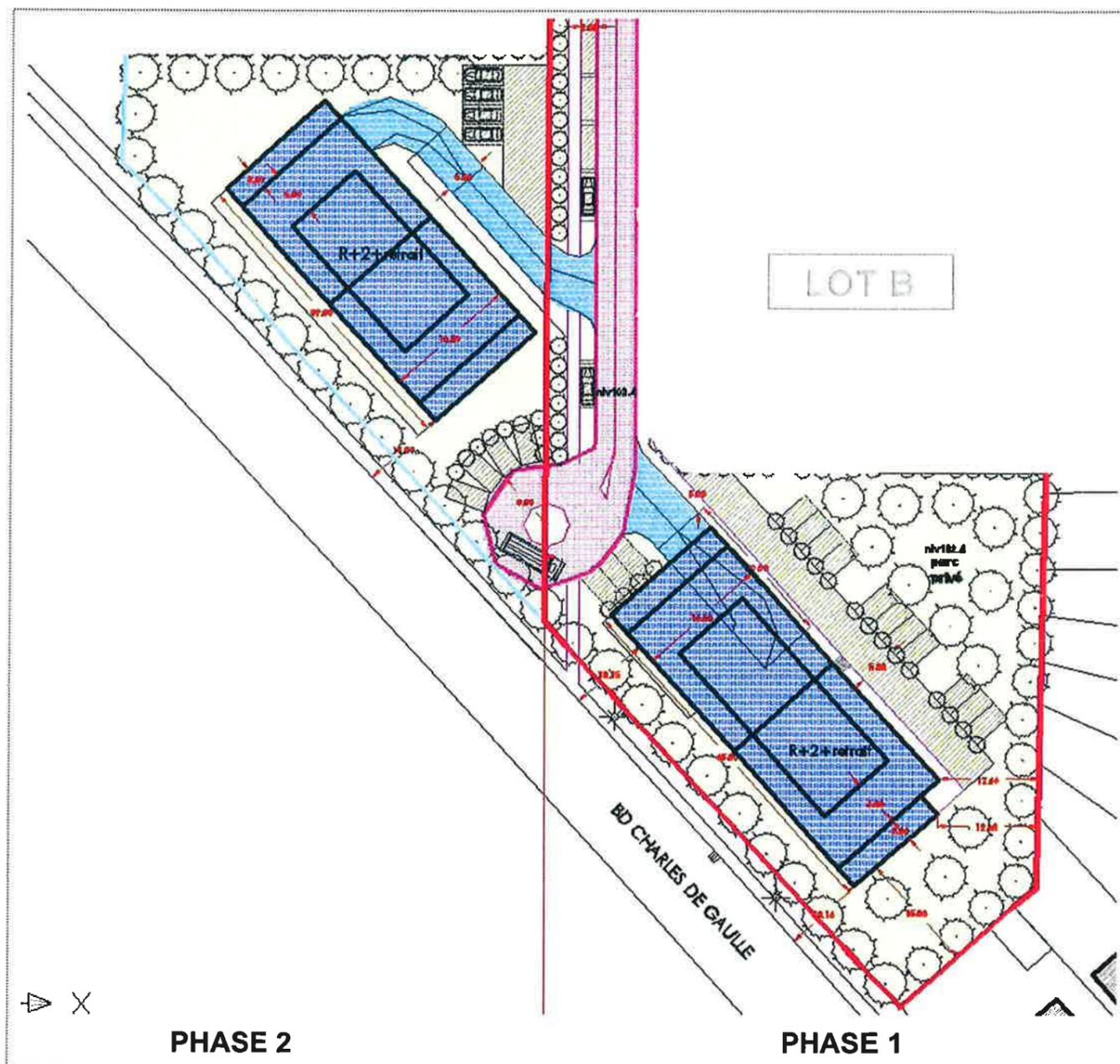
Veillez trouver en annexe de la partie réglementaire, une série d'exemples auxquels il convient de se référer pour l'expression des façades de ce P.A.P.

2.3.6. Aménagements extérieurs

Côté rue:

- une rampe pour accéder au garage situé au niveau inférieur
- accès à la porte d'entrée: escaliers : aménagement sur une longueur de 4m
- espaces verts privés: comme définis ci-dessus

2.4. LOT C Résidences situées boulevard Charles de Gaulle





2.4.1. Généralités

Au niveau du rez-de-chaussée, la surface constructible est de 100% de la surface indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement.

L'alignement des façades, les retraits par rapport aux voisins sont à respecter strictement en se référant à la partie graphique du plan d'aménagement. Il s'agit toujours d'un gabarit maximum qui ne peut être dépassé.

2.4.2. Rez-de-chaussée

Dans le bloc phase 1, la rampe d'accès au parking souterrain sur 2 niveaux prend une partie de la superficie du rez (comme indiqué sur le plan). Le reste de la surface étant utilisé pour des habitations. Le bloc phase 1 se décompose en deux résidences mitoyennes s'adaptant au relief du terrain. Leurs étages sont en décalage d'un demi-niveau. Côté nord on trouvera les entrées principales de ces deux résidences.

Pour le bloc phase 2, la rampe d'accès au parking souterrain est extérieure et permet de rentrer directement au niveau -1. Côté sud les appartements disposent de petits jardins privatifs. Côté nord on trouvera l'entrée principale de la résidence. Le bloc phase 1 se décompose en deux résidences mitoyennes s'adaptant au relief du terrain. Leurs étages sont en décalage. Côté nord on trouvera les entrées principales de ces deux résidences.

2.4.3. Etages / Retracts / Toitures

Le nombre d'étages autorisé est fixé en partie graphique et devra impérativement être respecté.

Seules les toitures plates sont autorisées. La pose d'éléments de types « marquises » sera régie de façon précise par le règlement de copropriété des différentes résidences afin de garantir la cohérence de l'ensemble, il en va de même pour les antennes paraboliques.

BLOC PHASE 1 :

Le niveau du rez-de-chaussée de la seconde résidence mitoyenne se situe à 1,50m

Pour s'adapter aux gabarits des habitations voisines, le niveau R+2 devra avoir un retrait de 3 mètres minimum sur la longueur. Au dernier étage, le retrait sur l'ensemble du périmètre est de 3 mètres minimum (en rapport à l'étage directement inférieur). Seuls 30% de ces surfaces de retrait peuvent être construits sur une hauteur maximum de la hauteur de l'étage adjacent (notamment pour l'aménagement de cages d'escaliers). Les espaces en retrait (70% restant) non construits peuvent être aménagés en terrasse. L'acrotère du bâtiment peut être majoré d'un mètre maximum, pour faire office de balcon. La hauteur sous corniche est révisée à cette seule condition.

BLOC PHASE 2 :

Le niveau du rez-de-chaussée de la seconde résidence mitoyenne se situe à 0,6m

Pour s'adapter aux gabarit voisins, le niveau R+2 devra avoir un retrait de 3 mètres minimum sur la longueur. Au dernier étage, le retrait sur l'ensemble du périmètre est de 3 mètres minimum (en rapport à l'étage directement inférieur). Seuls 30% de ces surfaces de retrait peuvent être construits sur une hauteur maximum de la hauteur de l'étage adjacent (notamment pour l'aménagement de cages d'escaliers). Les espaces en retrait (70% restant) non construits peuvent être aménagés en terrasse. L'acrotère du bâtiment peut être majoré d'un mètre maximum, pour faire office de balcon. La hauteur sous corniche est révisée à cette seule condition



2.4.4. Parkings

BLOC PHASE 1 :

Un parking souterrain est prévu au niveau -1 et -2 sur toute l'emprise du bâtiment.

Le nombre minimum d'emplacements de parking exigé est de 1 emplacement minimum par logement. Une première ébauche indique que cela est réalisable.

L'accès à ce parking doit se faire par une rampe (en partie extérieure et en partie intérieure). Il est à noter que l'emprise du parking en sous-sol peut dépasser le gabarit du bâtiment pour résoudre des problèmes techniques de dimensionnement et assurer l'accessibilité et le fonctionnement correct du parking.

BLOC PHASE 2 :

Un parking souterrain est prévu au niveau -1 et -2 sur toute l'emprise du bâtiment.

Le nombre minimum d'emplacements de parking exigé est de 1 emplacement minimum par logement. Une première ébauche indique que cela est réalisable.

L'accès à ce parking doit se faire par une rampe en partie extérieure. Il est à noter que l'emprise du parking en sous-sol peut dépasser le gabarit du bâtiment pour résoudre des problèmes techniques de dimensionnement et d'assurer l'accessibilité et le fonctionnement correct du parking.

2.4.5. Façades

Des saillies et/ ou balcons dépassant de 1 mètre maximum l'alignement de la façade sont autorisés sur toutes les façades sur un maximum 50% de la longueur de la façade (dimensions cumulées). Des terrasses peuvent également se développer à l'intérieur du gabarit maximum sur une distance maximum de 1m50 par rapport à l'alignement de la façade.

Ces mêmes terrasses peuvent dépasser de 1 mètre maximum l'alignement de la façade.

Pour l'ensemble des 3 lots, il est lieu d'harmoniser l'ensemble des bâtiments au niveau de leur expression architecturale. Les matériaux sont limités en nombre à maximum 3 sortes différentes.

2.4.6. Aménagements extérieurs

Les jardins privés dans la phase 2 sont à privatiser par des haies vives, toute forme de barrière est interdite.

BLOC PHASE 1 : un espace vert collectif privé devra être aménagé sur toute la surface désignée sur la partie graphique du PAP. Cette zone comprendra une aire de jeux pour les enfants sur minimum 50% de sa superficie. Cette zone de loisirs sera accessible au public durant la journée tout en restant partie intégrante du domaine privé.

Cette aire verte sera séparée de la résidence par une allée de 5m en revêtement de type « rasengitter », le long de la façade nord, pour permettre un accès aux camions de pompiers. Ces voies devront impérativement être laissées libres sur toute leur surface, pour l'accessibilité des camions de pompiers.

BLOC PHASE 2 : La zone désignée « espaces verts collectifs privés » devra être aménagée comme telle. Toute surface en dur est à proscrire. Des plantations devront y être réalisées de façon adaptée à l'ensemble architectural et faire éventuellement l'objet d'une étude complémentaire (en terme d'aspect paysager).

Les autres zones vertes indiquées dans le PAP, notamment celles longeant le boulevard devront être traitées ensemble avec la bande étant propriété communale afin de constituer une barrière efficace tant sur le plan visuel qu'auditif par rapport au boulevard urbain. (voir aspect paysager).



LISTE DES MATERIAUX A PROSCRIRE :

A. Pour les revêtements de façade :

- blocs apparents
- enduits acryliques
- matières plastiques (bardages PVC, imitation bois)
- briques
- pierres reconstituées
- enduits de couleurs primaires, orange, vert, brun, violet...

B. Pour les châssis :

- couleurs primaires, orange, vert, brun, violet....
- PVC

C. Pour les rambardes, garde-corps :

- toute matière plastique
- les coloris repris ci-dessus

LISTE DES MATERIAUX AUTORISES :

A . Pour les revêtements de façade :

- Enduits de couleur : nuances de gris, anthracite, noir, blanc, nuance de beige, nuance de rouge, terre de sienne...
- Bardage bois
- Bardage métallique (acier Corten,...)
- Terre cuite

B. Pour les châssis :

- bois
- Aluminium



2.3.1. Généralités

Au niveau du rez-de-chaussée, la surface constructible est de 100% de la surface indiquée dans la partie graphique des plans d'aménagement.

De façon générale, il est obligatoire de conserver le même esprit pour toutes les habitations (même mode de construction, même expression architecturale) tout en veillant à caractériser chaque habitation et ce par un autre biais que celui de la teinte, afin d'éviter un aspect trop répétitif et réducteur. Pour ce faire, il est autorisé de varier le type des baies, de créer des saillies de 1m maximum par rapport à l'alignement des façades avant, ainsi que des espaces en terrasses derrière cette même façade (sur profondeur max de 1m50). Les habitations des extrémités devront impérativement traiter leur pignon afin d'animer ces façades intéressantes.

2.3.2. Rez-de-chaussée

Côté rue, le rez-de-chaussée de la maison est surélevé d' 1m60 par rapport au niveau de la rue, alors qu'il est de plein pied avec le jardin à l'arrière côté sud, Les hauteurs doivent être strictement respectées et se référer à la partie graphique.

A partir de la route, l'alignement des façades est en recul de 4 m, cette zone comprise entre la route et l'alignement comprend les rampes d'accès aux garages privés d'une part et une zone verte plantée (pelouse +1 feuillu haute tige définissant le nom de l'allée) d'autre part. Cette zone plantée sera entièrement plane et surélevée au maximum de 60 cm par rapport au niveau de la rue.

Une haie vive débutera à une distance de maximum 2 mètres par rapport à l'alignement de la façade. Dans ces 2 mètres le mur mitoyen sera prolongé pour permettre d'aménager une zone de terrasse privatisée. La barrière visuelle ainsi créée en haies et en dur devra impérativement être continue afin de préserver l'intimité de chaque habitation.

2.3.3. Etages / Retraits / Toitures

Le nombre d'étages autorisé est de 1 étage plein et un étage en retrait.

Au dernier étage, le retrait sera de 1 mètre minimum côté nord et de 2m30 minimum côté sud. Ces distances peuvent servir de terrasse. L'acrotère du bâtiment peut être majoré d'un mètre maximum pour faire office de balcon. La hauteur sous-corniche est révisée à cette seule condition.

Seules les toitures plates sont autorisées. La pose d'éléments de types « marquises » sera régie de façon précise par le règlement de copropriété des différentes résidences afin de garantir la cohérence de l'ensemble, il en va de même pour les antennes paraboliques.

2.3.4. Caves / garages

La position en sous-sol devra être strictement respectée ainsi que les niveaux comme indiqués dans la partie graphique.

Chaque habitation accède à son propre garage par le biais d'une rampe dont la pente ne pourra pas excéder 15%.

Le sous-sol pourra être aménagé, outre le garage par des caves et locaux techniques.