TRIANGEL INVEST SÀRL / EMMA INVEST SÀRL

PAP « EELCHESGEWAN II »

SECTION A DE LEUDELANGE

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ECRITE

Référence: 19275/12C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 25/07/2022
La Ministre de l'Intérieur
Taina Bofferding

Réf.n° : 19275/12C	
Avis de la Cellule d'Évaluation	22.02.2022
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

MARS 2022

CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Bezugnehmend auf das „Avis" der „cellule d'évaluation" vom 22.02.2022 (Referenznummer: 19275/12C) wurde der vorliegende PAP „Eelchesgewan II" in folgenden Punkten überarbeitet:

Partie Graphique

- Die Stellung der Baukörper auf den Losen 11-14 wurde entsprechend der Anmerkung der „cellule d'évaluation" angepasst.
- Das städtebauliche Umfeld des PAP-Projekts wurde im Lageplan und dem Schnitt A-A' ergänzt.

Partie Ecrite

- In Art. 2.3f) der „partie écrite" wurde festgesetzt, dass vom projektierten Geländeniveau maximal 1,00m abgewichen werden darf.
- In Art. 2.3e) der „partie écrite" wurde präzisiert, dass die Garagenzufahrt auf Los 10 mit einem Gründach bzw. einer Leichtbaukonstruktion wie beispielsweise einer Pergola überdacht werden soll.

Rapport Justifiactif

- Die Abbildungen im „rapport justificatif" wurden entsprechend den Anpassungen der „partie graphique" aktualisiert.

Bearbeiter :
Uta Truffner
DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

SOMMAIRE

1. CHAMPS D'APPLICATION 1
2. RÈGLES D'URBANISME 3
2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL 3
2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL 3
2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier est situé dans la localité de « Leudelange-Gare », Commune de Leudelange.

La surface totale du PAP est de 10.726 mètres carrés.

Le projet d´aménagement particulier prévoit l'aménagement de 16 lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

	Surface totale (mètre carré)	Surface privée (mètre carré)	Surface publique (mètre carré)	Surface publique (pour cent)
PAP	10.726	8.017	2.709	25,26

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Eelchesgewan II", annexes PAP „ Eelchesgewan II"
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Eelchesgewan II"
- Partie graphique : Plan n° 1704_01 (règles d'urbanisme, coupes)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Leudelange.
En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone d'habitation 1 ».

Est autorisé au niveau du présent PAP la construction de 25 unités de logement au maximum, dont au maximum 10 unités de logement en maisons plurifamiliales.

Les fonctions autres que l'habitat peuvent être admises sous réserve de ne pas nuire à la vocation première du quartier et de ne pas dépasser 10% de la surface construite brute du PAP.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) *Surface scellée*

Les surfaces extérieures scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé ceci sous respect d'observer la surface maximale pouvant être scellée et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

b) *Niveaux*

Le nombre de niveaux est défini sur la partie graphique du présent PAP.

Etage en Retrait

La surface constructible brute de l'étage en retrait se situera entre 30 pour cent au minimum et 80 pour cent au maximum de la surface construite brute de l'étage se situant directement en dessous.

Pour les lots 6 à 9, du côté nord de la construction, l'étage en retrait respectera un recul de 2,00 mètres au minimum par rapport à la façade finie du dernier niveau plein.

Pour les lots 1 à 5 et 10 à 16, à l'avant de la construction, l'étage en retrait respectera un recul de 2,00 mètres au minimum par rapport à la façade finie du dernier niveau plein.

Sous-Sol

Le niveau en sous-sol du lot 6, dont au moins une face est complètement dégagée peut être destiné au séjour prolongé de personnes.

Rez-de-Chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée mesuré au milieu de la façade par rapport à l'axe de la voie desservante est défini comme suit :

- Pour les lots 1-5 et 11-16, le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser la cote de la voie desservante de 0,80 mètre au maximum ;
- Pour les lots 6-10 le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser la cote de la voie desservante de 1,50 mètre au maximum ;

c) *Hauteur des constructions*

Constructions principales

A l'exception des lots 6 et 10, les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les lots 6 et 10 un point de référence est défini dans la partie graphique. Les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et par rapport au point de référence respectif.

Dépendances

Les hauteurs maximales des dépendances sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Les dépendances jumelées auront soit :

- les mêmes hauteurs à l'acrotère ;
- soit une différence minimale des hauteurs respectives de 0,60 mètre et une différence maximale de 1,20 mètre.

d) *Implantation des constructions*

Les constructions projetées se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs sur les limites de la parcelle. Les reculs sur les limites de parcelle côtés sur la partie graphique du présent PAP sont à considérer en tant que valeurs minimales.

La partie graphique définit des alignements obligatoires. Les façades concernées devront respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de leur surface.
La surface de la façade (du sous-sol au premier étage) concernée est calculée comme suit :

- surface façade sous-sol : niveau de la face supérieure de la dalle sous-sol au niveau de la face inférieure de la dalle rez-de-chaussée
- surface façade rez-de-chaussée : niveau de la face inférieure de la dalle rez-de-chaussée au niveau de la face inférieure de la dalle 1er étage
- surface façade 1er étage : niveau de la face inférieure de la dalle 1er étage au niveau de la face supérieure du plafond 1er étage

Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

Une surface maximale pour avant-corps a été définie sur la partie graphique du PAP.
Les saillies sur l'alignement des façades sont autorisées à l'intérieur de la surface maximale pour constructions destinées au séjour prolongé et à l'intérieur de la surface maximale pour avant-corps sous respect des prescriptions relatives aux saillies sur l'alignement de façades.

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) *Toitures*

La forme et la pente des toitures est définie sur la partie graphique du présent PAP.

Les toitures plates du dernier niveau plein peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou en toiture végétalisée. Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale admissible à l´acrotère sous condition de ne pas dépasser de 1,10 mètre le niveau fini du revêtement de la toiture-terrasse.

A l'exception du lot 10, les toitures plates des dépendances (garages) doivent être aménagées en toiture végétalisée. La dépendance du lot 10 peut soit être aménagée en toiture-terrasse, soit en toiture végétalisée.

b) *Superstructures et infrastructures technique*

Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

Les éléments de desserte interne des constructions du lot 10, tels que cages d'escalier ou cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère de 1,50 mètre au maximum, sous condition de respecter une distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage de 1,00 mètre.

Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes paraboliques et autres sont interdites sur la façade donnant sur la voie desservante. Leur teinte doit être celle de la façade afférente. En principe, l'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade. Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère de 1,50 mètre au maximum.

Les capteurs et panneaux en façade peuvent être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils doivent être de teinte mate et disposés par formes simples et régulières de manière à ne pas nuire à l´harmonie de la façade respective ou de l'ensemble bâti.

Appareils techniques

Les appareils techniques telles que, les appareils de climatisation et d'aération et les pompes à chaleur, doivent être intégrées ou accolées aux constructions ou disposées en toiture. Elles doivent respecter un recul de 2,00 mètres minimum par rapport aux limites de parcelles.

c) *Eléments en retrait ou en saillie*

Exception faite des avant-toits, auvents, escaliers et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

Avant-corps fermés

Les avant-corps fermés doivent respecter :

- une surface de max. 1/3 de la surface de la façade afférente ;
- une saillie de max. 1,00 mètre sur la façade afférente.

La surface de la façade (du sous-sol au dernier étage) concernée est calculée comme suit :

- surface façade sous-sol : niveau de la face supérieure de la dalle sous-sol au niveau de la face inférieure de la dalle rez-de-chaussée
- surface façade rez-de-chaussée : niveau de la face inférieure de la dalle rez-de-chaussée au niveau de la face inférieure de la dalle 1er étage
- surface façade 1er étage : niveau de la face inférieure de la dalle 1er étage au niveau de la face supérieure du plafond 1er étage
- surface façade 2ème étage : niveau de la face supérieure du plafond 1er étage au niveau de la face supérieure du plafond 2ème étage

Avant-corps ouverts (balcons)

Les avant-corps ouverts doivent respecter :

- une surface de max. 1/10ème de la surface de la façade afférente ;
- une saillie de max. 1,00 mètre par rapport à la façade avant ;
- une saillie de max. 1,20 mètre par rapport à la façade latérale ;
- une saillie de max. 2,00 mètres par rapport à la façade arrière.

Les avants-corps ouverts sont interdits du côté de la voie desservante, sauf s'ils sont combinés à une loggia ou, latéralement, à un avants-corps fermé.

d) *Esthétique des constructions*

La façade principale des constructions doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.
Les revêtements de façade suivants sont interdits :

- le verre miroir, le PVC, les madriers et les rondins de bois ;
- les parachèvements en carrelage ;
- les copies, les colonnes décorées, antiques et historisantes, les statues et les cariatides ;
- les matériaux brillants et réfléchissants et la tôle ondulée.

Les façades quelles qu'elles soient, ne peuvent être laissées à l'état nu.

Les constructions jumelées devront présenter une parfaite harmonie d'ensemble du point de vue des volumes (pente de la toiture, hauteurs), des ouvertures (rythme entre les pleins et les vides), des matériaux et des couleurs.

e) *Emplacements de stationnement*

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement pour les constructions unifamiliales est de deux (2). Pour les maisons unifamiliales avec logement intégré, un emplacement supplémentaire est à prévoir.

Un seul accès carrossable est autorisé par parcelle. La largeur de celle-ci ne doit pas dépasser 5,00 mètres.

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement pour les constructions plurifamiliales est définit comme suit :

- logements ≤ 50 mètres carrés de surface construite nette : 1 emplacement / logement
- logements > 50 mètres carrés de surface construite nette : 2 emplacements / logement
- bureaux : min. 1 emplacement par tranche de 75 mètres carrés de surface construite brute
- cabinets médicaux, paramédicaux et autres professions libérales : min. 1 emplacement par tranche de 60 mètres carrés de surface construite brute avec un minimum de 3 emplacements par établissement.

Pour les constructions abritant des logements, les emplacements de stationnement à l'air libre sont interdits à l'arrière des constructions.

Les emplacements en enfilade sont autorisés uniquement pour les maisons unifamiliales.

Si les emplacements de stationnement sont situés le long de l'alignement de voirie, ce segment de limite parcellaire doit être équipé d'un dispositif infranchissable constitué, notamment, d'une clôture ou d'une bordure, d'une hauteur de min. 0,30 mètre au-dessus de la voie desservante.

Les rampes donnant accès aux parkings souterrains doivent être intégrées dans le bâtiment ou être recouvertes d'une toiture végétalisée ou d'une construction légère, telle qu'une pergola, sauf si des raisons techniques ou de faisabilité le rendent impossible.

f) *Travaux de terrassement*

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel.
Des écarts d'un mètre au maximum par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés,
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie,
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain fini.

g) *Espace vert privé*

Destination

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.
Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé sous condition de ce qui suit et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les accès carrossables ;
- les emplacements de stationnement ;
- les cheminements piétons ;
- les constructions légères, tel qu'un abri de jardin sous respect des conditions suivantes :

- la surface maximale cumulée au sol des constructions légères est de 25,00 mètres carrés ;
- le recul sur les limites de propriété est de 2,00 mètres minimum ;
- la hauteur maximale hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,50 mètres ;

- les terrasses stabilisées en prolongation avec la façade arrière ou latérale de la construction principale. Les terrasses doivent respecter un recul de min. 1,90 mètre aux limites parcellaires sauf si elles sont afférentes à des constructions mitoyennes ;
- les pergolas fixées sur la façade arrière ou latérale de la construction principale sous respect des conditions suivantes :
  - les pergolas resteront ouvertes sur trois (3) côtés ;
  - la surface couverte est de 20 mètres carrés maximum ;
  - la hauteur maximale hors tout mesurée par rapport au terrain aménagé est de 3,00 mètres ;
  - le recul latéral est de 3,00 mètres minimum ;
  - le recul postérieur est de 5,00 mètres minimum ;
- les murs et clôtures sous respect de l'art.2.3.i) ;
- les piscines non couvertes ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles ;
- les citernes d'eau.

Plantations

Les plantations projetées en limite de parcelle avec l'espace public seront exclusivement composées d'espèces indigènes adaptées au site.

Aménagement des marges de reculement avant

L'aménagement de jardins rocheux (Steinschüttungen) est interdit dans les marges de reculement avant.

Le choix des matériaux et couleurs de revêtement se fera en harmonie avec les matériaux et couleurs utilités au niveau de l'espace public.

h) Espace vert public

L'espace vert public comprend les zones de rétention et les zones de plantation. Sont également autorisés les cheminements piétons, les aires de jeux ainsi que les installations d'intérêt public tels que lampadaires et transformateurs.

i) Murs / clôtures et haies

Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

Limite entre domaine privé et domaine public

En bordure de l'espace public, seul l'aménagement de murets formant un soubassement est autorisé, ceci sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre mesurée en contre-haut du trottoir. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée et/ou d'une haie composée

exclusivement d'espèces indigènes sans dépasser une hauteur totale de 1,30 mètre. La hauteur des haies en limite de parcelle est limitée à 1,30 mètre le long des voies publiques.

Limite entre domaines privés

Les limites entre domaines privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des haies vives ou taillées ou par des clôtures légères ou ajourées ou par des écrans brise-vue sous condition de ce qui suit :

- Clôtures légères ou ajourées
  - La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,60 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Socles / murets
  - La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
  - Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,60 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Haies vives ou taillées
  - La hauteur des haies est limitée à 1,60 mètre le long des limites latérales et postérieures. Ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain aménagé ;
  - Les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes ;
- Ecrans brise-vues
  - Seuls sont autorisés les écrans brise-vues implantés en limite latérale de parcelle et sur une longueur maximale de 4,00 mètres à compter à partir de la construction ;
  - Leur hauteur est limitée à 2,20 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé ;
  - Les clôtures opaques sont considérées en tant qu´écran brise-vue.

j) Servitude écologique

50 pour cent des fonds couverts par la servitude écologique recevront des plantations d'arbres et d'arbustes. Les plantations seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles.