

Commune de Luxembourg

section EA de Beggen

PROJET PARTICULIER D'AMENAGEMENT

« Rue de la Cimenterie »

PARTIE ECRITE

(ver 26.01.03)

Le présent document fait l'objet
de ma décision du 12/11/03
référence 13573/26C
Le Ministre de l'Intérieur

Michel WOLTER

1). SITUATION

Le présent projet particulier d'aménagement a pour objet la mise en valeur d'un ensemble de terrains situés à Luxembourg-Beggen aux abords de la rue de la Cimenterie, entre le domaine bâtie bordant la rue de Beggen et la zone verte longeant l'Alzette, conformément aux dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

Les fonds sont classés au plan d'aménagement général de la ville de Luxembourg dans un ensemble de terrains à aménager en zones d'habitation H2 / H3 / H4 et frappé par un CMU de 0,70.

Par souci d'harmonie, les habitations du type H2 seront situées le long des constructions déjà existantes pour former un ensemble homogène et agréable.

2). PORTEE DES DOCUMENTS

Les dispositions des parties écrites et graphiques du présent projet particulier d'aménagement, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent projet.

3). CARACTERISTIQUES DES BATIMENT

A. TYPE H4

LOTS 1 à 4

appartient à l'approbation définitive
du conseil communal
du 7 juillet 2003
référence n° 82a/3/95

Les volumes et formes des constructions sont adaptés à la topographie du terrain.

Marges de reculement

antérieure	5,00 m'
latérale	4,00 m'
postérieure	12,00 m'

appartient à l'approbation provisoire
du conseil communal
du 5 mai 2003
référence n° 82a/3/95



Dimensions

- hauteur corniche : 13,00 m'
- nombre de niveaux : 4,8
- sous-sol à 1,50 par rapport à l'axe de la route
- toit à la Mansart, conformément à l'article 16.1 du règlement sur les bâtisses
- emprise maximale : 14,00 x 27,50 m'
- nombre approximatif de logements : 18

Calcul des surfaces

surface par immeuble : $14,00 \times 27,50 \times 4,8 = 18\,48,00 \text{ m}^2$

TOTAL : $18\,48,00 \times 4 = 73\,92,00 \text{ m}^2$

B. TYPE H3

LOT 5

Les volumes et formes de la construction sont adaptés à la topographie du terrain.

Marges de reculement

antérieure	5,00 m'
latérale	4,00 m'
postérieure	10,00 m'

Dimensions

- hauteur corniche : 11,50 m'
- nombre de niveaux ; 3,8
- l'entrée au niveau du sous-sol en raison de contraintes techniques
- toit à la Mansart, conformément à l'article 16.1 du règlement sur les bâtisses
- dimensions maxima : 10,00 x 9,00 m'
- nombre approximatif de logements : 4

Calcul des surfaces

surface par maison : $10,00 \times 9,00 \times 3,8 = 3\,42,00 \text{ m}^2$

TOTAL : $3\,42,00 \times 1 = 3\,42,00 \text{ m}^2$

C. TYPE H2

LOTS 6 à 9

Les volumes et formes de la construction sont adaptés à la topographie du terrain, maximum 2 logements par lot.



Marges de reculement

antérieure	5,00 m'
latérale	4,00 m'
postérieure	12,00 m'

Dimensions

- hauteur corniche : 8,50 m'
- nombre de niveaux ; 2,8
- l'entrée au niveau du sous-sol en raison de contraintes techniques
- toit à la Mansart, conformément à l'article 16.1 du règlement sur les bâtisses
- dimensions maxima : 8,00 x 9,00 m'

Calcul des surfaces

surface par maison : $8,00 \times 9,00 \times 2,8 = 2\,01,60 \text{ m}^2$

TOTAL : $2\,01,60 \times 4 = 8\,06,40 \text{ m}^2$

D. TYPE H2

LOTS 10 à 16

Les volumes et formes de la construction sont adaptés à la topographie du terrain, maximum 2 logements par lot.

Marges de reculement

antérieure	5,00 m'
latérale	4,00 m'
postérieure	12,00 m'

Dimensions

- hauteur corniche : 8,50 m'
- nombre de niveaux ; 2,8
- l'entrée au niveau du sous-sol en raison de contraintes techniques
- toit à la Mansart, conformément à l'article 16.1 du règlement sur les bâtisses
- dimensions maxima : 8,00 x 12,00 m'

Calcul des surfaces

surface par maison : $8,00 \times 12,00 \times 2,8 = 2\,68,80 \text{ m}^2$

TOTAL : $2\,68,80 \times 7 = 18\,81,60 \text{ m}^2$



TOTAL GENERAL DES SURFACES HABITABLES :

A. TYPE H4	7392,00 m ²	(lots 1 – 4)
B. TYPE H3	342,00 m ²	(lot 5)
C. TYPE H2	806,40 m ²	(lots 6 - 9)
D. TYPE H2	2419,20 m ²	(lots 10 - 16)

TOTAL SURFACES HABITABLES : 1 04 22 M²

La zone de verdure publique occupe 90 32 m², soit 40,2% de la surface totale du PPA. La voirie publique occupe 23 03 m² soit 10,2 % de la surface totale du PPA.

TOTAL GENERAL DES SURFACES A BATIR :

TOTAL : 83 96 m² SOIT 37,3 % DE LA SURFACE TOTALE DU PPA

TOTAL DES SURFACES PUBLIQUES :

Verdure : 90 32 m² soit 40,2 %
Voirie : 23 03 m² soit 10,2 %

TOTAL : 1 13 35 m² SOIT 50,4 % DE LA SURFACE TOTALE DU PPA

4). HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la corniche principale est mesurée depuis l'axe de la voie desservante et au milieu de chaque lot.

5). GARAGES

Minimum un emplacement de stationnement par logement est à prévoir dans les immeubles. La pente de la rampe d'accès ne peut être supérieure à 15%.

Les accès aux garages repris dans la partie graphique ne sont donnés qu'à titre indicatif.



6). DESCRIPTION DES BATIMENTS ET MATERIAUX

Façades

Les proportions, couleurs et matériaux apparents devront présenter une composition harmonieuse. Les maisons en bande doivent former une unité harmonieuse, tant au point de vue de la conception architecturale que de la teinte des façades.

Toits

La couverture des toits sera réalisée en zinc de couleur foncée ou en ardoises.

7). LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FACADE

Toute liberté est donnée quant aux formes géométriques des saillies sur les alignements de façades.

Balcons

Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble ; leur saillie ne pourra pas dépasser 1,5 mètre ; sauf convention entre propriétaires voisins, ils devront respecter un recul de 1,90 mètre sur les limites latérales.

Avant-corps

Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 mètre ; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie , sauf convention entre voisin.

Corniches

Les corniches pourront être en saillie de 0,50 mètre sur l'alignement de façade. Les corniches d'immeubles jointifs doivent être à la même hauteur.

Faîtes

Les faîtes d'immeubles jointifs doivent être à la même hauteur.

8). SAILLIES DEPASSANT LA TOITURE

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions, telles que les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit tel que défini à l'article 16.1 du règlement sur les bâtisses.

Les lucarnes devront être implantées à 0,50 mètre en recul sur l'alignement de la façade et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. Leur largeur cumulée ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade. Les mêmes dispositions s'appliquent à l'aménagement de terrasses découpées dans le toit.

9). AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les parties privatives devant les maisons ne pourront être aménagées en jardin potager, en aire de travail, de dépôt.



Les espaces libres des parcelles derrière les maisons doivent être aménagées comme jardin ou pelouse.

Les clôtures des terrains peuvent se faire soit par des plantations indigènes, soit par des grillages d'une hauteur maximale de 1,20 m'.

10). OBJECTIF URBANISTIQUE ET ESTHETIQUE

L'objectif urbanistique et esthétique prévoit pour chaque groupe un ensemble architectural cohérent. Le promoteur lotisseur et réalisateur s'en porte garant en stipulant cette condition dans les actes de vente respectifs sous forme d'une servitude d'architecture.

11). ANALYSE DU PROJET

Surface brute du lotissement	2 24 86 m ²	(100 %)
Surface zone verte	90 32 m ²	(40,2 %)
Surface zone publique	23 03 m ²	(10,2 %)
Surface nette du lotissement	83 96 m ²	(37,3 %)
Total des surfaces exploitées	1 04 22 m ²	

Surface maximale exploitable = (surface totale – 25%) X CMU
= (2 24 86 X 0,75) X 0,70
= 1 18 05 m² > 1 04 22 m² (surface exploitée)

Luxembourg, le 21 janvier 2003

Pour les consorts

J. BOURG et J.M. KONTZ

J. CHRISTIANSEN



SIMON & CHRISTIANSEN

Ingénieurs Conseils S.A.

B.P. 108 • L-8303 CAPELLEN

Tél. 30.61.61-1 / Fax 30.56.08