

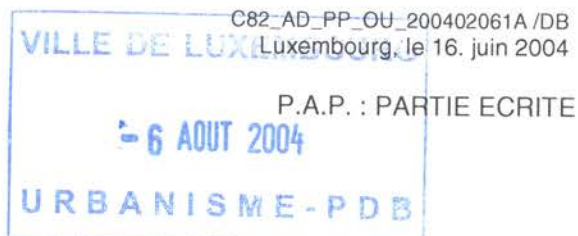
**BALLINI, PITT & PARTNERS**  
ARCHITECTES S.C.

39, VAL SAINT-ANDRÉ, L-1128 LUXEMBOURG  
tél.: ++ 352 / 45 31 01-1 fax: ++ 352 / 45 40 70  
e-mail: info@ballinipitt.lu url: www.ballinipitt.lu

GILBERT BALLINI  
ROGER PITT  
MARLIES LUY-ROMMELFANGEN  
MARC OSWALD  
SABINE WEBER

ARCHITECTURE - ARCHITECTURE D'INTERIEUR - PROJECT MANAGEMENT - COORDINATION DE SECURITE - EXPERTISES - EVALUATIONS

**appartient à l'approbation définitive  
du conseil communal du  
25 avril 2005  
référence n° 82a/2-2/2002**



Concerne: PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER A CENTS – 2<sup>ème</sup> PHASE  
IMMEUBLES RESIDENTIELS

## **I) EXPOSE DES MOTIFS N'AYANT PAS UN CARACTERE REGLEMENTAIRE**

Par le présent PAP est visée une modification partielle du PAP dit SNHBM – Cité Frommes à Cents N° 82A/3/65, approuvé par le conseil communal en date du 4 décembre 1967.

Il couvre la partie de terrain sise à l'arrière des immeubles bordant la rue Gabriel de Marie y compris entre la rue Robert Bruch, le boulevard Simonis et le prolongement de la rue Léon Kauffman.

Le présent PAP consiste dans une 2<sup>ème</sup> phase et vise l'inscription du nouveau PAP dans le PAG en vigueur et ce en respectant la nouvelle directive gouvernementale visant une utilisation plus rationnelle du sol. En outre, il longe partiellement une voie de desserte existante.

L'ensemble des constructions se distinguera par une homogénéité architecturale d'ensemble, ce qui sera également recherché par l'emploi de matériaux de construction harmonieux.

Sur le plan n°C82\_PP\_G1\_3A le site actuel est documenté par quelques photos.

## **II) PORTEE DU REGLEMENT**

Les dispositions des parties écrites et graphiques du présent projet d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan général d'aménagement 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 règlement.

**appartient à l'approbation provisoire  
du conseil communal du  
31 janvier 2005  
référence n° 82a/2-2/2002**



Référence: 14630-26C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 7 décembre 2005

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

Jean-Marie HALSDORF



FILE: W:\Projets\pr\_C00\Num\_C82 BOURG-KUHN\_1 ADMINISTRATION\1\_4 AUTORISATIONS\1A.P PHASE 2\C82\_AD\_PP\_OU\_200407301A.doc - REVNUM: J - LAST  
SAVED: 30/07/2004

TVA : 1996 7000 321  
IBLC : LU 167 21573

BGLL : IBAN LU45 0030 1923 0181 0000  
BCEE : IBAN LU34 0019 1100 5581 3000

BILL : IBAN LU55 0027 1415 7144 8500  
CCPL : IBAN LU81 1111 0693 0345 0000

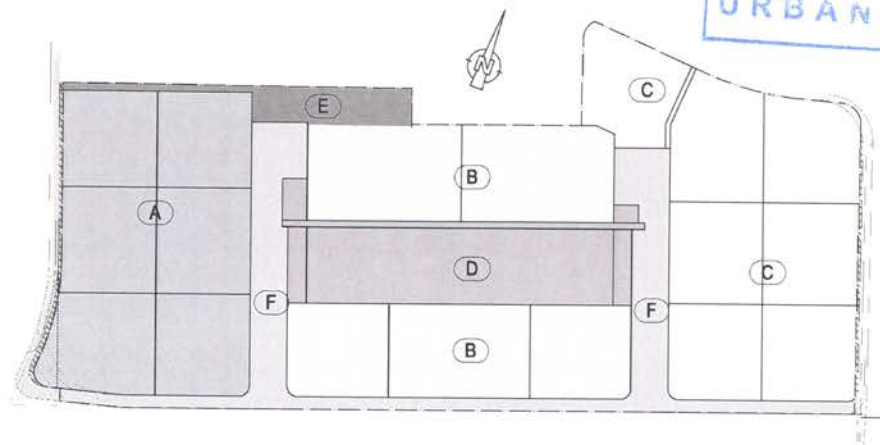
**III) DESCRIPTION DU PROJET**

A2	19	15	285,00	3,80	1083,00
A3	19	15	285,00	3,80	1083,00
A4	19	15	285,00	3,80	1083,00
A5	19	15	285,00	3,80	1083,00
A6	19	15	285,00	3,80	1083,00
B1	19	15	285,00	3,80	1083,00
B2	37	15	555,00	3,80	2109,00
B3	19	15	285,00	3,80	1083,00
B4	37	15	555,00	3,80	2109,00
B5	37	15	555,00	3,80	2109,00
C1	19	15	285,00	3,80	1083,00
C2	19	15	285,00	3,80	1083,00
C3	19	15	285,00	3,80	1083,00
C4	19	15	285,00	3,80	1083,00
C5	19	15	285,00	3,80	1083,00
C6	19	15	285,00	3,80	1083,00
C7	19	15	285,00	3,80	1083,00
<b>SURFACE BRUTE TOTALE HORS SOL</b>					<b>22 572,00</b>

Il prévoit la réalisation de 18 résidences du type H3. Y sont admis des commerces de quartier (au premier niveau plein) et des bureaux pour professions libérales.

L'ensemble contiendra entre 220 et 250 unités.

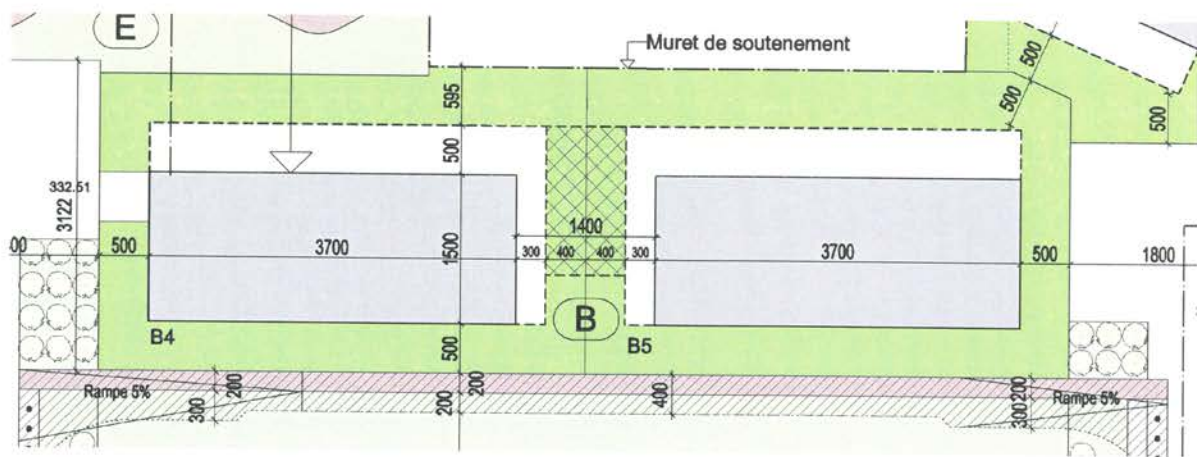
Il y a 6 zones :



▪ Zones A, B et C

Zones dédiées à un ensemble d'immeubles résidentiels.

Les sous-sols des immeubles B4 et B5 sont liés entre eux par un tunnel permettant la circulation des véhicules d'un immeuble vers l'autre. L'entrée et sortie aux parkings se font à partir de l'immeuble B4.



Extrait de la partie graphique

▪ Zones A, B et C – Aménagement extérieur privatif

Les murets et murs de soutènement pourront être réalisés comme indiqués dans la partie graphique (plan n° C82\_PP\_G1\_2B).

Il y a cinq types de traitement de sol à l'extérieur de la surface construite hors sol :

- les terrasses sur sous-sol
- les terrasses ou plantations sur remblais (en général du côté rue ou du côté latéral) définies par le niveau du rez-de-chaussée -0,15 cm. Dans la partie graphique, ces surfaces sont indiquées comme une emprise maximale



- les terrasses ou plantations sur des passages couverts qui facilitent l'accès véhiculaire aux parkings souterrains.
- les parties entre les terrasses sur remblais et les murets d'un mètre de hauteur maximum, (en général au bord de la rue ou aux endroits de grand dénivellement). Ces surfaces seront aménagées avec des plantations.
- les parties à l'arrière du sous-sol de chaque immeuble seront aménagées en verdure avec des arbres et arbustes.

▪ *Zones D, E et F*

Les zones D et E sont réservées pour l'aménagement d'espaces verts publics et la zone F pour la construction des infrastructures publiques.

Dans la zone D, un chemin devra être aménagé pour assurer l'accès des piétons aux bâtiments B4 et B5. Ce chemin devra avoir une largeur permettant l'accès des véhicules d'intervention d'urgence. Dans la zone E, un chemin pour piétons sera réalisé. Dans la zone F, un autre chemin reliera le blvd C. Simonis à l'infrastructure projetée.

Toutes les infrastructures (routes, trottoirs, chemins) sont à réaliser par la Ville aux frais du lotisseur. Les zones D, E et F sont à céder à la Ville.

#### **IV) FORMES ET DIMENSIONS DES PARCELLES**

Les formes et dimensions des parcelles sont indiquées dans la partie graphique du PAP (plan n° C82\_PP\_G1\_1B).

#### **V) EMPRISES DES CONSTRUCTIONS**

Les emprises maximales de chaque construction, mesurées à partir du rez-de-chaussée, sont inscrites dans la partie graphique du PAP. A l'exception des saillies, telles que décrites à l'article XI du présent règlement, cette emprise ne peut être dépassée en aucun cas.

Les sous-sols pourront être construits en utilisant l'emprise maximale autorisée, même si à partir du rez-de-chaussée les immeubles ne sont pas construits sur cette limite.

## VI) IMPLANTATION ET RECULS DES CONSTRUCTIONS

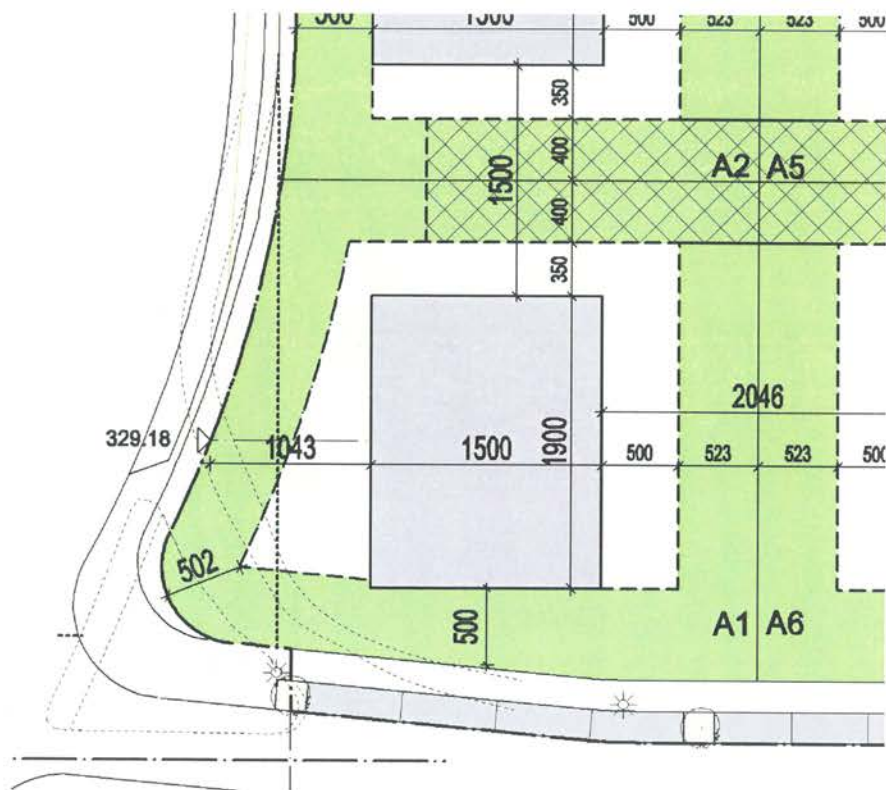
Les constructions sont à implanter parallèlement à l'alignement de la rue, à une distance minimale de 5 m de celui-ci. Sauf pour l'immeuble A1 où le milieu de la façade sud doit se trouver à 5 m par rapport à la limite.

L'accès principal de l'immeuble se fait à partir du premier niveau plein (rez-de-chaussée). Néanmoins, l'accès principal pourra se faire à partir du sous-sol pour les immeubles A1, B1, B2 et B3 (ceci se justifie par la topographie du terrain) et pour les immeubles B4 et B5 (ceci se justifie du fait des longueurs des rampes de garage qui sont de 5 mètres).

La profondeur de construction des immeubles est fixée à 20 m en sous-sol et 15 m pour les niveaux hors-sol.

Sur les limites de construction non mitoyennes un recul latéral d'au moins 4 m est à observer.

D'une manière générale, les reculs latéraux sont plus larges que 4 m hors sol et sont qu'indicatifs dans la partie graphique.



Extrait de la partie graphique

Nombre de niveaux	3,8
Hauteur maximale	Définie par la partie graphique
Hauteur maximale du dépassement de la bande de construction admissible en sous-sol par rapport au terrain naturel mesuré à l'axe de l'immeuble	1,5 m <sup>(1)</sup>
Recul antérieur	5 m minimum
Recul latéral	4 m minimum
Recul postérieur	10 m
Recul postérieur en sous-sol	5 m
Profondeur maximale de construction (à l'exception des avant-corps et balcons)	15 m
Profondeur maximale de construction en sous-sol	20 m
Largeur maximale des constructions	40 m

<sup>(1)</sup> exception C4, voir article VI

## **VII) GABARITS ET HAUTEUR DE CONSTRUCTION**

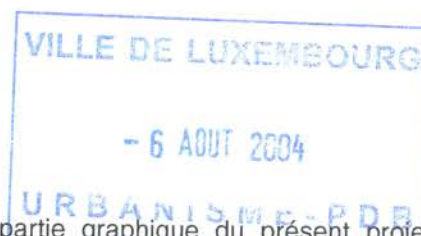
Voir partie graphique (Plan n° C82\_PP\_G1\_1B).

## **VIII) CONCEPTION ARCHITECTURALE, FACADES ET MATERIAUX**

L'ensemble des constructions se distinguera par une homogénéité architecturale.

Les constructions doivent respecter le gabarit défini par les coupes de principe dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier. Le dernier niveau ne peut dépasser 80% de la surface d'un niveau plein (y compris les avant-corps). La partie restante peut être aménagée en terrasses.





## **IX) LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

Il y a au moins un emplacement par logement.

L'implantation des accès carrossables est indiquée dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier et sera réglée partiellement par servitudes de passages. Les accès aux garages doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Les pentes moyennes de ces accès ne peuvent être supérieures à 15%, mesurées à partir de la limite de propriété jusqu'à l'entrée du garage.

## **X) TOITURES**

Les toits seront en zinc ou cuivre.

L'étage en retrait est à munir obligatoirement d'un toit qui doit se situer dans le gabarit indiqué dans la partie graphique (Plan C82\_PP\_G1\_1B).

La corniche est constituée par une horizontale se situant en dessous de la ligne d'intersection du plan du toit et du plan de la façade ; elle peut faire saillie de 0,80 mètre sur l'alignement de façade.

## **XI) LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FACADE**

### ***XI.1 – BALCONS ET TERRASSES***

La structure portante des balcons peut se trouver en dehors du gabarit.

Les balcons pourront avoir une surface égale au sixième de la surface des façades ; leur saillie ne pourra pas dépasser 2,5 mètres.

Leur surface pourra être transposée, c'est-à-dire que la répartition de leur surface sur les façades est dictée par l'architecture et l'aménagement intérieur.

Au dernier niveau, les constructions ne peuvent pas dépasser 80% de la surface d'un niveau plein (y compris les avant-corps).

La zone des 5 mètres se trouvant à l'arrière du rez-de-chaussée peut être utilisée comme terrasse et/ou jardin. La dalle couvrant les saillies peut être aménagée en balcon. Ces surfaces ne sont pas à prendre en compte dans le calcul des surfaces des balcons.

Les terrasses construites sur terre-plein, remblais et sous-sols ne sont pas considérées comme balcons et donc n'interviennent pas dans le calcul des surfaces balcon.

### ***XI.2 - AVANT-CORPS***

Les avant-corps de chaque immeuble pourront avoir une surface égale à un tiers de la surface totale des façades de l'immeuble. Leur surface pourra être transposée, c'est-à-dire que la répartition de leur surface sur les façades est dictée par l'architecture et l'aménagement intérieur. Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 mètre et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

**XII) ESPACES LIBRES, SURFACES NON BÂTIES**

Les espaces libres et les surfaces non bâties, à l'exception des chemins d'accès, chemins piétons et terrasses, sont à aménager sous forme d'espaces verts.

Des abris de jardin ne sont pas admis.

**XIII) LES CLÔTURES**

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie et les alignements entre lots pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur inférieure à 0,70 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

**XIV) DEROGATIONS**

Réglementation sur les bâtisses	Partie écrite PAP
<p><b>Article A.0.7d)</b> Pour les zones d'habitation 3/4 et 5/6, la bande de construction admissible pourra être dépassée de 5 mètres au maximum (...) que sous les conditions suivantes :</p> <p>Que <u>le niveau fini de cet aménagement ne dépasse 1,50 m par rapport au terrain naturel</u>, à moins qu'il ne s'agisse d'un terrain à forte déclivité (...)</p> <p>Que le recul sur la limite postérieure ne soit inférieur à cinq mètres.</p> <p><b>Article 11.3</b> Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface <u>de la façade concernée</u> 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.</p> <p><b>Article 11.4</b> 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 voisins.</p>	<p><b>VI)</b> Hauteur maximale du dépassement de la bande de construction admissible en sous-sol par rapport au terrain naturel : 1,5 m mesuré à l'axe de l'immeuble <u>(sauf C4)</u>.</p> <p>Que le recul sur la limite postérieure ne soit inférieur à cinq mètres.</p> <p><b>XI.1)</b> La structure portante des balcons peut se trouver en dehors du gabarit.</p> <p>Les balcons pourront avoir une surface égale <u>au sixième de la surface</u> des façades ; leur saillie ne pourra pas dépasser <u>2,5 mètres</u>. Leur surface pourra être transposée, c'est-à-dire que la répartition de leur surface sur les façades est dictée par l'architecture et l'aménagement intérieur.</p> <p><b>XI.2)</b> Les avant-corps de chaque immeuble pourront avoir une surface égale à un tiers de la surface totale des façades de l'immeuble. Leur surface pourra être transposée, c'est-à-dire que la répartition de leur surface sur les façades est dictée par l'architecture et de l'aménagement intérieur. Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 mètres et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.</p>



<p><b>Article A.0.4 b)</b></p> <p>L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas vingt-cinq degrés, doit se situer à l'intérieur de ce gabarit de quarante-cinq degrés établi à partir du bord supérieur de la façade.</p> <p><b>Article 11.1</b></p> <p>La corniche est constituée par une horizontale se situant en-dessous de la ligne d'intersection du plan du toit et du plan de la façade ; elle peut faire saillie de 0,50 mètre sur l'alignement de façade.</p> <p><b>Article A.0.3 a)</b></p> <p>En aucun cas, le plancher du premier niveau plein ne peut se situer en dessous de l'axe de la voie desservante. <u><b>Le premier niveau plein est défini par l'accès principal à l'immeuble.</b></u></p>	<p><b>X) Toitures</b></p> <p>L'étage en retrait est à munir obligatoirement d'un toit qui doit se situer dans le gabarit indiqué dans la partie graphique (Plan C82_PP_G1_1B).</p> <p>La corniche est constituée par une horizontale se situant en-dessous de la ligne d'intersection du plan du toit et du plan de la façade ; elle peut faire saillie de 0,80 mètre sur l'alignement de façade.</p> <p><b>VI)</b></p> <p>L'accès principal de l'immeuble se fait à partir du premier niveau plein (rez-de-chaussée). Néanmoins, <u><b>l'accès principal pourra se faire à partir du sous-sol</b></u> pour les <u><b>immeubles A1, B1, B2 et B3</b></u> (ceci se justifie par la topographie du terrain) et <u><b>pour les immeubles B4 et B5</b></u>, (ceci se justifie du fait des longueurs des rampes qui sont de 5 mètres).</p>
---	---

#### **XV) EXCEPTIONS A L'INTERIEUR DU PRESENT PAP**

- Immeubles B4 et B5 : liaison souterraine permettant la circulation des véhicules d'un immeuble vers l'autre ; l'accès principal pourra se faire à partir du sous-sol.
- Immeubles B1, B2, B3 : l'accès principal pourra se faire à partir du sous-sol.
- Immeuble C4 : le sous-sol dépassera 1,5m par rapport au terrain naturel.
- Immeubles A1 à A6  
B1 à B3  
C1,C2,C3,C5,C6,C7 : accès véhiculaires communs.