

**PROJET PARTICULIER D'AMENAGEMENT**

Appartient à la délibération  
du conseil communal du 13 MAI 2002  
02 DEC. 2002 No. 82e/2/92

**PARTIE ECRITE**



**REGLEMENT PARTICULIER**

VILLE DE LUXEMBOURG  
12 SEP. 2001  
URBANISME - PDB

<b>KLEIN ET MULLER</b> <b>SARL D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME</b>	<b>SIMON ET CHRISTIANSEN</b> <b>INGENIEURS-CONSEILS S.A.</b>
1 rue Paul Henkes L-1710 Luxembourg  tél. : 43 65 85 fax : 43 22 83	Rue Pafebruch, boîte postale 108 L- 8303 Capellen  tél. : 30 58 59 fax : 30 56 08

Luxembourg, le 16 mai 2001

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 5.6.03  
référence 13394-26

Le Ministre de l'Intérieur

  
Michel WOLTER

**PARTIE ECRITE DU PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT(PPA)**

**ARTICLE 1 - SITUATION**

Le présent projet particulier d'aménagement a pour objet la mise en valeur d'un ensemble de terrains situés à Luxembourg-Kohlenberg entre les rues Kohlenberg, Tubis et Verte, à aménager suivant les 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 H1 / H2 et frappé par un CMU de 0,40.

Pour tenir compte du parcellaire existant, les limites du plan d'aménagement particulier ont été adaptées par rapport à celles indiquées dans le plan général d'aménagement de la Ville.

**ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT**

Les dispositions des parties écrites et graphiques du présent plan 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 règlement.

**ARTICLE 3 - AFFECTATION ET CARACTERISTIQUES DES BATIMENTS**

Le projet prévoit la réalisation de maisons unifamiliales jumelées **H1**: (lots n° 6+7 & 10+11 & 12+13), de maisons unifamiliales isolées (lots n° 8+9) de maisons bifamiliales **H2** (lots n° 1-3) & 14 et d'immeubles à logements collectifs (lots n° 4+5).

**A. TYPE H2**

**LOTS 1 - 3**

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

**Marges de reculement (moyen)**

antérieure: 5,00 m'  
latérale: 5,00 m'

Dimensions

- hauteur corniche: 8,50 m'
- nombre de niveaux: 2,8
- toit à la Mansart, conformément à l'article 16.1 du règlement sur les bâtisses
- emprise maximale : 9,00 x 10,00 m'

Calcul des surfaces

surface par immeuble:  $9,00 \times 10,00 \times 2,8 = 252 \text{ m}^2$

**TOTAL :  $252,00 \times 3 = 756 \text{ m}^2$**

**B. TYPE H2***LOT 4 et 5*

Les volumes et formes de la construction sont adaptés à la topographie du terrain (terrain à forte déclivité), maximum 12 logements pour un lot.

Marges de reculement (moyen)

antérieure: 5,00 m'  
latérale: 4,00 m'

Dimensions

- hauteur corniche: 5,50 m'
- nombre de niveaux: 2,8 dont 0,5 au niveau rez de jardin, 0,5 au rez entrée, 1,0 au 1<sup>er</sup> étage et 0,8 dans les combles
- toit à la Mansart, conformément à l'article 16.1 du règlement sur les bâtisses
- emprise maximale: 28,00 x 13,00 m'

Calcul des surfaces

surface par immeuble:  $28,00 \times 13,00 \times 2,8 = 1.019 \text{ m}^2$

**TOTAL :  $1019 \times 2 = 2.038 \text{ m}^2$**

**C. TYPE H1**

LOTS 6+7 & 10+11 & 12+13

Les volumes et formes des constructions sont adaptés à la topographie du terrain (terrain à forte déclivité), 1 logement par maison (maison unifamiliale jumelée)

**Marges de reculement (moyen)**

antérieure: 6,00 m'

latérale: 5,00 m'

**Dimensions**

- hauteur corniche: 5,00 m'
- nombre de niveaux: 1,8 dont 1,0 au-dessus du niveau de la rue et 0,8 dans les combles
- toit à la Mansart, pente 15° pour le corps de maison
- dimensions maxima par maison: 10,00 x 12,00 m'

**Calcul des surfaces**

surface par maison:  $10,00 \times 12,00 \times 1,80 = 216,00 \text{ m}^2$

<b>TOTAL : <math>216,00 \text{ m}^2 \times 6 = 1.296 \text{ m}^2</math></b>
---

**D. TYPE H1**

LOTS 8 + 9

Les volumes et formes des constructions sont adaptés à la topographie du terrain (terrain à forte déclivité), 1 logement par maison.

**Marges de reculement**

antérieure: 6,00 m'

latérale : 5,00 m'

**Dimensions**

- hauteur corniche: 5,00 m'
- nombre de niveaux: 1,8 dont 1 au niveau de l'entrée et 0,8 sous combles
- toit à la Mansart conformément art. 16.1. du règlement sur les bâtisses
- dimensions maxima : 14,00 x 12,00 m'

Calcul des surfaces

surface par maison:  $14,00 \times 12,00 \times 1,80 = 302,00 \text{ m}^2$

**TOTAL :  $302,00 \text{ m}^2 \times 2 = 604 \text{ m}^2$**

**E. TYPE H2**

*LOT 14*

Les volumes et formes des constructions sont adaptés à la topographie du terrain (terrain à forte déclivité), 2 logements par maison.

Marges de reculement

antérieure: 5,00 m'

latérale : 4,00 m'

Dimensions

- hauteur corniche: 5,50 m'
- nombre de niveaux: 2,8 dont 0,5 au niveau rez de jardin ; 0,5 au rez entrée ; 1,00 au 1° étage et 0,8 dans les combles
- toit à la Mansart conformément à l'article 16.1. du règlement sur les bâtisses
- dimensions maxima : 11,00 x 12,00 m'

Calcul des surfaces

surface par maison:  $11,00 \times 12,00 \times 2,80 = 370,00 \text{ m}^2$

**TOTAL :  $370,00 \text{ m}^2$**

**TOTAL GENERAL DES SURFACES HABITABLES**

A. TYPE H2	756,00 m <sup>2</sup>	( lots 1 – 3 )
B. TYPE H2	2038,00 m <sup>2</sup>	( lot 4 + 5 )
C. TYPE H1	1296,00 m <sup>2</sup>	( lots 6 + 7 – 10 + 11 – 12 + 13 )
D. TYPE H1	604,00 m <sup>2</sup>	( lots 8 + 9 )
E. TYPE H2	370,00 m <sup>2</sup>	( lot 14 )

**TOTAL SURFACES HABITABLES : 5.064 M<sup>2</sup>**

La zone de verdure publique occupe 1685 m<sup>2</sup>, soit 10 % de la surface totale du PPA. La voirie publique occupe 2442 m<sup>2</sup> soit 14,49 % de la surface totale du PPA.

#### **TOTAL DES SURFACES PUBLIQUES**

Verdure: 1685 m<sup>2</sup> soit 10,00 %  
Voirie : 2442 m<sup>2</sup> soit 14,49 %

**TOTAL : 4127 m<sup>2</sup> SOIT 24,49 % DE LA SURFACE TOTALE DU PPA**

#### **ARTICLE 4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la corniche principale mesurée depuis l'axe de la voie desservante et au milieu de chaque lot sera inférieure ou égale à

A. type H2 8,50 m' 2,8 niveaux pleins

B. type H2 5,50 m' 2,8 niveaux pleins

C. type H1 5,00 m' 1,8 niveaux pleins les corniches et les faitages des bâtiments d'un même lot doivent être à la même hauteur

D. type H1 5,00 m' 1,8 niveaux pleins

E. type H2 5,50 m' 2,8 niveaux pleins

#### **ARTICLE 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 % .

#### **ARTICLE 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

Le toit à la Mansart est imposé

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

## **ARTICLE 7 - LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FAÇADE**

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

### Balcons

Les balcons pourront être en saillie de 1,80 mètres sur les façades.

Leurs largeurs cumulées ne pourront couvrir que la moitié de la largeur de la façade.

### Avant-corps

Les avant-corps pourront être en saillie de 1,20 mètres sur les façades. Leurs largeurs cumulées ne pourront couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade.

### Corniches

Les corniches pourront être en saillie de 0,50 mètres sur l'alignement de façade. Dans ces mêmes dimensions, les corniches peuvent contourner les corps avancés (balcons et avant-corps). Les corniches d'immeubles jointifs doivent être à la même hauteur.

### Faites

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

## **ARTICLE 8 - SAILLIES DEPASSANT LA TOITURE**

Les lucarnes et autres éléments décoratifs dépassant le gabarit théorique de toiture sont autorisés.

Aucun recul par rapport à l'alignement de la façade n'est imposé pour l'implantation de ces saillies.

Ces saillies peuvent être aménagées dans le prolongement d'une fenêtre dans le plan de la façade. La corniche peut alors être interrompue. Leurs largeurs cumulées ne pourront couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade.

## **ARTICLE 9 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

Les parties privatives devant les maisons ne pourront être aménagées en jardin potager, en aire de travail, de dépôt ou sous forme d'emplacements de stationnement.

Les espaces libres des parcelles derrière les maisons doivent être aménagés 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'.

#### ARTICLE 10 - OBJECTIF URBANISTIQUE ET ESTHETIQUE

L'objectif urbanistique et esthétique prévoit pour chaque groupe d'au moins 2 maisons 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.

#### ARTICLE 11 - ANALYSE DU PROJET

Surface brute du lotissement	16.852 m <sup>2</sup> (100 %)
Surface zone verte	1.685 m <sup>2</sup> (10 %)
Surface zone publique	2.442 m <sup>2</sup> (14,49 %)
Surface nette du lotissement	12.725 m <sup>2</sup> (75,51 %)
Total des surfaces habitables	5.064 m <sup>2</sup>

CMU PROJETE:

Total des surfaces habitables :

$$\text{Surface nette du lotissement} = 5.064 \text{ m}^2 : 12.725 \text{ m}^2 = 0,398 < 0,40$$

Luxembourg, le 16 mai 2001

Pour les consorts

J. Bourg et J.M. Kontz

  
Chrescht Klein  
architecte