LOTISSEMENT "DOMAINE DES PRINCES"

AN DEN STEINKAULEN / CENTS - COMMUNE DE LUXEMBOURG

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

(VERSION DU 28.09.2001)

Appartient à la délibération
du conseil communal du
15 OCT. 2001 No. 820/6/97

Le présent document fait l'objet
de ma décision du 28.11.01
référence 12978
Le Ministre de l'Intérieur
Michel WOLTER

EXEMPLAIRE
ADMINISTRATION COMMUNALE

SOMMAIRE

1. EXPOSE DES MOTIFS

1.1. Données de base 3
1.2. Conception urbanistique 3
1.3. Conception architecturale 4

2. DOCUMENTS RELATIFS A L'EXPOSE DES MOTIFS

2.1. Plan de situation à l'échelle du quartier 1 : 2.500 S-3006-e
2.2. Plan d'aménagement urbain 1 : 500 S- 3001-j
2.3. Coupe de principe / Plan des garages collectifs 1 : 500 S-3002-e
2.3. Schéma directeur pour l'extension 1 : 1 000 S-3010-f

3. PAP (PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER)

3.1. Partie graphique 1: 500 S-4001-g
3.2. Partie écrite
3.2.1. Situation 5
3.2.2. Portée du règlement 5
3.2.3. Terrains constructibles 5
3.2.4. Implantation des bâtiments et marges de reculement 5
3.2.5. Construction en dehors de l'alignement 5
3.2.6. Calcul de la somme des surfaces utiles hors sol réalisables sur la propriété entière 6
3.2.7. Calcul de la somme maximale des surfaces utiles hors sol réalisables sur la partie de la propriété concernée par le présent PAP 6
3.2.8. Calcul de la somme des surfaces utiles hors sol réalisables / nombre approximatif de logements 6
3.2.9. Toitures et hauteur des constructions 6
3.2.10. Accès aux garages collectifs et nombre d'emplacements privés pour voitures 7
3.2.11. Emplacements de stationnement dans le domaine public 7
3.2.12. Terrassements 7

4. DOCUMENTS ANNEXES

4.1. Schéma du réseau égout 1 : 500
4.2. Accord écrit CEGEDEL
4.3. Schéma de situation à l'entrée du lotissement 1: 500
4.4. Documentation photographique du site
4.5. Extrait cadastral du 2.4.1999 (copie) 1: 2 500
4.6. Extrait du PAG (copie) 1: 5 000
4.7. Certificat OAI (copie)

1. EXPOSE DES MOTIFS

1.1. Données de base

Les fonds "An den Steinkauen" destinés à être lotis se situent dans le quartier Cents, entre la rue de Cents et la ligne de chemin de fer vers Trêves. Ils font partie d'un ensemble de terrains à aménager pour lequel le PAG en vigeur prévoit un cmu de 0,8 et 3 zones distinctes:

- zone H2 à l'ouest des lignes de haute-tension, dans la prolongation de la rue R. Follereau
- zone superposée H2/zone verte à l'est des lignes de haute-tension, adjacente à la zone verte bordant la zone d'activité Mac-Adam
- zone superposée H2 / H3 entre la rue de Cents et la zone superposée H2/zone verte

L'accès au nouveau lotissement qui portera le nom de "Domaine des Princes" est prévu parallèlement à la rue de Cents, par la rue Raoul Follereau, qui se termine actuellement en cul de sac à l'entrée du site.
Jusqu'à ce jour la propriété est aménagée en parc boisé. Elle descend en pente vers la ligne de chemin de fer et est occupée par une villa ainsi que quelques petites dépendances. Un tilleul de taille considérable marque l'entrée et sera conservé, si l'aménagement de la voirie le permet.

Selon le PAG en vigeur, la propriété comporte les zones non construisibles suivantes:

- à la limite est :
  bande de 25 m (zone verte) adjacente à la Zone d'Activité Mac-Adam
- à la limite sud:
  bande de 50 m à la ligne de chemin de fer vers Trêves (10 m de zone de protection des chemins de fer plus 40 m de zone verte),

De plus et conformément aux recommandations du Ministre de la Santé

- au milieu de la propriété, en direction Nord-Sud:
  bande de +/- 70 m sous les deux lignes de haute tension 64 KV (+/- 30m d'écart entre l'axe de lignes plus deux fois 20 m d'écart de sécurité recommandé de part et d'autre de l'axe)

L'ensemble de ces données représentent des contraintes considérables et imposent une géométrie urbaine marquée par une césure nette de part et d'autres des lignes de haute- tension.
Vu la proximité de l'aéroport et pour éviter des retards imprévus en raison d'un éventuel remaniement du PAG, l'Administration Communale de la Ville de Luxembourg a prié les propriétaires d'introduire une demande de PAP uniquement pour la partie de leur proprété située à l'ouest des lignes de haute-tension (voir schéma „calcul des surfaces utiles réalisables" / Plan n° S-4001-g)

1.2. Conception urbanistique

Afin de conserver le caractère boisé de ce parc résidentiel, les auteurs du projet proposent deux groupes de bâtiments, dont l'implantation tient compte tant de la topographie que de l'emplacement des arbres qui ne pourront néanmoins pas tous être conservés.
D'une façon générale, la disposition des volumes construits correspond aux critères suivants:

- engendrer un espace-rue assurant la transition entre le public et le privé.
- assurer à chaque bâtiment un ensoleillement maximum et un agencement en plan rationnel, afin d'obtenir une grande variété de logements quant à la taille et au type.

L'impression d'habiter dans un parc est complétée par l'aménagement d'une aire de verdure sur la bande de terrain longeant la ligne de chemin de fer qui se prolonge au delà de la zone soumise à un PAP pour former un véritable cordon de verdure et de loisirs pour tout le quartier et d'une autre bande de verdure sous les lignes à haute tension coté ouest (voir Plan numéro S-3006-e)

1.3. Conception architecturale

Chaque groupe d'immeubles disposant d'un garage collectif commun doit présenter une unité de conception architecturale.
L' aspect pavillonaire, dont l'échelle correspond à celle des maisons unifamiliales avoisinantes est confèré à cet ensemble de résidences par la hiérarchie entre volumes primaires et volumes secondaires et par la silhouette des toitures. La coupe schématique A-A (S-3002-e) montre comment la topographie est mise à profit pour éviter les rampes de garage trop raides ou trop longues.
Les points conçernant le règlement sur les bâtisses ont été soumis préalablement à l'Administration de l'architecte / Service de l'urbanisme.

3.2. PARTIE ECRITE

3.2.1. Situation

Le présent projet porte sur un terrain situé à Luxembourg-Cents au lieu-dit "an den Steinkaulen" et est à aménager suivant les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, ainsi que suivant les dispositions de l'article E.2 de la partie écrite du PAG. Selon le PAG actuellement en vigeur, le terrain fait partie d'un ensemble de terrains à aménager définis comme zone d'habitation H2 avec un cmu = 0.8. Un schéma directeur pour l'ensemble des terrains à aménager est joint au dossier.

3.2.2. Portée du règlement

Les dispositions des parties écrite et graphique du présent plan d'aménagement particulier, 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 applicables à tout ce qui n'est pas prévu dans le présent texte.

3.2.3. Terrains construisibles

Compte tenu de l'emprise des écarts de sécurité à respecter le long des lignes de haute tension et de la surface des zones vertes non construictibles le présent plan d'aménagement particulier prévoit deux terrains pour l'implantation d'immeubles à appartements:

- Terrain I comportant les immeubles A et B
- Terrain II comportant les immeubles C et D

3.2.4. Implantation des bâtiments et marges de reculement

Les immeubles A,B,C et D sont à concevoir et à implanter conformément aux définitions et articles du plan d'aménagement général de la ville de Luxembourg correspondant aux zones d'habitation en général et en particulier aux zones d'habitation H2, ainsi qu'aux ensembles de terrains à aménager. Les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux, la profondeur de la bande de construction, les alignements, le nombre de niveaux pleins et les emprises en sous-sol sont spécifiés dans la partie graphique du PAP (Plan numéro S-4001-g).

3.2.5. Constructions en dehors de l'alignement

Les constructions suivantes sont permises en dehors de l'alignement:

- Murs pare-bruit dont la hauteur est à définir en fonction des émissions et du degré d'absorption et/ou de réflexion nécessaire.
- Une construction d'agrément par immeuble (par exemple: abri-jardin, pergola, gloriette) dont la surface au sol restera inférieure à 5% de celle de l'immeuble.
- Vérandas et jardins d'hivers dont la profondeur ne dépassera pas 3,5 m par rapport à l'alignement postérieur.
- Murets de jardin dont la hauteur ne dépassera pas 2 m sur une profondeur de 8 m à partir de l'alignement postérieur des constructions. Ces constructions devront être autorisées au même titre que les immeubles auxquels elles correspondent.

3.2.6. Calcul de la somme maximale des surfaces utiles hors sol sur la propriété entière

Surface de la propriété entière: 25.267 m2
Surface de la zone verte et de la zone d'écart CFL : (3.383 + 689) + (6.484 + 525 + 76) = 11.157 m2
Surface des terrains à aménager: 25.267 - 11.157 = 14.110 m2
Surface des terrains construisibles (surface des terrains à aménager après déduction des 25% réservés au domaine public): 14.110 x 0.75 = 10.583 m2
Somme maximale des surfaces utiles hors sol: 10.583 x 0,8 (cmu) = 8.466 m2

Cette somme maximale est théorique et ne pourra être fixée définitivement qu'après l'abornement par l'Administration du Cadastre.

3.2.7. Calcul de la somme maximale des surfaces utiles hors sol sur la partie de la propriété concernée par le présent PAP

La somme maximale des surfaces utiles hors sol se calcule de la manière suivante:

Surface du terrain à lotir: 10.998 m2
Surface de la zone verte et de la zone d'écart CFL : 3.383 + 689 = 4.072 m2
Surface des terrains à aménager: 10.998 - 4.072 = 6.926 m2
Surface des terrains construisibles (surface des terrains à aménager après déduction des 25% réservés au domaine public): 6.926 x 0.75 = 5.195 m2
Somme maximale des surfaces utiles hors sol: 5.195 x 0,8 (cmu) = 4.156 m2

Cette somme maximale est théorique et ne pourra être fixée définitivement qu'après l'abornement par l'Administration du Cadastre.

3.2.8. Calcul de la somme des surfaces utiles hors sol réalisables / nombre approximatif de logements

La somme des surfaces utiles hors sol et le nombre de logements se répartissent de la manière suivante:

Immeuble A et B:	23,0 x 13,0 = 299,0 m2 x 2,8 =	837,2 m2	14-15 logements
	21,5 x 13,0 = 279,5 m2 x 2,8 =	782,6 m2	
Immeuble C et D:	25,0 x 13,0 = 325,0 m2 x 2,8 =	910,0 m2	20-22 logements
	25,0 x 13,0 = 325,0 m2 x 2,8 =	910,0 m2	
Total		**3439,8 m2**	**34-37 logements**

3.2.9. Toitures et hauteur des constructions

La pente et la forme des toitures, le gabarit des constructions et la hauteur des corniches seront conformes à l'article A.0.4 du plan d'aménagement général de la ville de Luxembourg.

Il est cependant impératif de considérer l'ensemble des toitures comme "cinquième façade" et de veiller à l'homogénéité de leur silhouette. A cette fin, et si la topographie l'exige, la hauteur des corniches pourra dépasser ponctuellement le maximum défini pour la zone H2.

3.2.10. Accès aux garages collectifs et nombre d'emplacements privés pour voitures

Un avant-projet schématique montre l'aménagement des garages collectifs dans les sous-sols des immeubles et l'implantation de ces derniers par rapport à la topographie (voir Plan numéro S-3002-e). Pour des raisons d'aménagement rationnel, les batiments sont regroupés au niveau des sous-sols de la manière suivante:

- Immeubles A et B : rampe d'accès commune / 14 - 15 emplacements voitures,
- Immeubles C et D : rampe d'accès commune / 20 - 22 emplacements voitures,

Les accès sont marqués dans la partie graphique du PAP (Plan numéro S-4001-g).

3.2.11. Emplacements de stationnement dans le domaine public

Les emplacements de stationnement en surface sont indiquées dans la partie graphique du PAP (Plan numéro S-4001-g).

3.2.12. Terrassements

Afin de garantir un aspect homogène des aménagements extérieurs, les travaux d'infrastructure et de voirie seront coordonnés avec les travaux de remblai /déblai sur les terrains privés.