



VILLE DE LUXEMBOURG

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

Appartient à la délibération

21 SEP. 1999

LE705VC199909070/BG

du conseil communal du 13 DEC 1999 P D B

Luxembourg, le 20 septembre 1999

pages : 4

PPA, PARTIE ECRITE

22 MAI 2008 No. 120/1/98

Concerne : Plan particulier d'aménagement, PPA, Montée Pilate, Luxembourg-Eich

Partie écrite

Le présent projet couvre un ensemble de terrains situé à Luxembourg-Eich, à aménager suivant les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

- 84/2556 Commune de Luxembourg section EE de Eich.
- 76/2774 Commune de Luxembourg section EE de Eich.
- 76/1438 Commune de Luxembourg section EE de Eich.

Les terrains sont classés par le plan général d'aménagement de la Ville de Luxembourg en zone d'habitation 2.

Les plans d'exécution appartenant au présent projet ont été approuvés en date du 24.08.99 par le Ministère de l'Environnement.

Les dispositions des parties écrite et graphique du présent plan particulier d'aménagement, 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.

1 Définition

Les parcelles destinées à recevoir la construction d'immeubles d'habitation sous forme d'appartements. Il s'agit de 6 bâtiments désignés alphabétiquement de A à F, chaque immeuble étant desservi par une entrée commune principale.

L'accès aux garages collectifs se fait par une entrée et une sortie. Pour des raisons de topographie, les accès suivants sont autorisés :

Bâtiment A :	Un accès de garage collectif (entrée et sortie regroupées) et une entrée pour garage individuel.
Bâtiment B :	Un accès de garage collectif (entrée et sortie regroupées) et une entrée pour garage individuel.
Bâtiment C :	Deux accès de garage collectif (une entrée et une sortie regroupées).
Bâtiment D :	Un accès de garage collectif (entrée et sortie regroupées) .
Bâtiment E :	Un accès de garage collectif (entrée et sortie regroupées) .
Bâtiment F.	Un accès de garage collectif (entrée et sortie regroupées) .

2 Implantation.

Les marges de reculement antérieur pour l'alignement des constructions sont fixées comme suit :

Bâtiment A :	2 mètres
Bâtiment B :	3 mètres.
Bâtiment C :	3 mètres
Bâtiment D :	3 mètres
Bâtiment E :	3 mètres
Bâtiment F.	5 mètres

Les immeubles B, C, D, E et F sont à implanter dans une bande de 13 mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

Pour le bâtiment A, la profondeur de l'immeuble est réduite de 13 à 12 mètres.

Pour le bâtiment F une construction en sous-sol est autorisée dans la marge de reculement antérieur de 5 mètres. Cette construction est affectée à l'aménagement de garages.

3 La hauteur des constructions.

Les constructions ne peuvent comporter plus de deux niveaux pleins, caves et garages exclus. Pour des raisons de topographie et dans le but de limiter les volumes de terrassement, les dimensions suivantes ont été fixées pour les corniches et faîtières.

(Hauteurs mesurées à partir du terrain naturel à l'alignement de la façade.)

	Hauteur corniche avant	Hauteur faîtage	Hauteur corniche arrière
Bâtiment A :	8,50 mètres	14,50 mètres	9,50 mètres
Bâtiment B :	9,30 mètres	15,30 mètres	10,30 mètres
Bâtiment C :	7,90 mètres	13,90 mètres	8,90 mètres
Bâtiment D :	8,00 mètres	14,00 mètres	9,00 mètres
Bâtiment E :	8,60 mètres	14,60 mètres	9,60 mètres
Bâtiment F :	9,20 mètres	15,20 mètres	10,20 mètres

Les garages et l'accès des immeubles peuvent se faire au même niveau que l'axe de la voie desservante.

Conformément à l'article A.2.4. du plan général d'aménagement de la Ville de Luxembourg, ce niveau n'est pas considéré comme premier niveau plein.

4 Les marges de reculement.

La marge de reculement latéral est fixée à 4 mètres.

5 Conditions spécifiques.

5.1 Lisière protégée.

La zone bordant la forêt et marquée par des hachures (lisière protégée), est à maintenir comme zone de verdure. La préférence sera donnée à des plantes d'espèces indigènes. Aucun aménagement en dur (construction, chemin, terrasses, abris etc.) ne peut y être réalisé. Les propriétaires ont l'obligation d'entretenir ladite zone.

5.2 Terrassements.

Lors de la construction des immeubles le volume des terrassements est à limiter au strict minimum. Les recommandations de l'étude géologique dressé par BHM Engineering d'Esch/Alzette en date du 05 mars 1998 (affaire L.98.006) sont à respecter.

5.3 Murets et maçonnerie.

Les murs et murets projetés sont à réaliser en pierre de grès du pays. Les frais sont à charge du lotisseur.

5.4 Chemin piéton.

La servitude de passage, traversant la parcelle du bâtiment F, est déplacée à la limite de terrain. Elle aboutit en partie haute à l'endroit initial et sera raccordée en partie basse par des escaliers à la nouvelle infrastructure. Ce chemin d'une largeur de 2 mètres sera réalisé en dur (pavés).

Le chemin ne sera plus à considérer comme servitude mais sera cédé gratuitement à la Ville comme chemin public, de même que la partie verdure à droite de ce chemin.

5.5 Infrastructure

L'infrastructure publique (route, trottoir, chemins, murets) sera réalisée par la Ville aux frais du lotisseur. La cession gratuite des fonds nécessaires à l'établissement de cette infrastructure fera l'objet d'une convention spéciale qui sera dressée par les services du géomètre de la Ville.

6 Surfaces.

6.1 Programme de construction.

Le présent projet particulier d'aménagement prévoit la construction des immeubles avec les surfaces suivantes :

	Largeur	Profondeur	Nombre d'étages	Surface brute	Nombre de logements	garages
Bâtiment A	17,25 m	12,00 m	2,8	579,60 m ²	5	5
Bâtiment B	17,25 m	13,00 m	2,8	627,90 m ²	5	5
Bâtiment C	34,50 m	13,00 m	2,8	1255,80 m ²	10	10
Bâtiment D	18,25 m	13,00 m	2,8	664,30 m ²	5	5
Bâtiment E	17,25 m	13,00 m	2,8	627,90 m ²	5	5
Bâtiment F	17,25 m	13,00 m	2,8	627,90 m ²	5	5
				4383,40 m²	35	35

La surface totale hors sol (Stho) est de 4383,40 m², pour une construction de 35 logements avec 35 garages privés.

En bord de voirie sont aménagés 10 emplacements de stationnements publics.

6.2 Calcul du coefficient d'utilisation (CU).

	Surface totale	%	Surface partielle	%
Zone à aménager	6990 m²	100,00%		
Zone publique	1664 m ²	23,80 %		
<i>Voie</i>			994 m ²	14,20 %
<i>Trottoirs</i>			257 m ²	3,70 %
<i>Chemin piéton</i>			90 m ²	1,30 %
<i>Zone verte</i>			323 m ²	4,60 %
Zone de construction	5326 m ²	76,20 %		
<i>Lisière protégée</i>			940 m ²	13,45 %
			4386 m ²	62,75 %
		100,00 %		100,00 %

Calcul du CU. :

$$\frac{\text{Surface totale hors sol}}{\text{Zone de construction}} = \frac{4383,40 \text{ m}^2}{5326 \text{ m}^2} = 0,82$$

La lisière protégée au bord de la forêt est à considérer comme espace de verdure .
Le rapport de la surface de verdure représente 18,05 % de la surface totale de la zone à aménager.

7 Documents annexes.

Les documents graphiques en annexe font partie intégrante du présent plan particulier d'aménagement.

7.1 Plan de situation et coupe AA à l'échelle 1/500.

7.2 Coupe 1-1, 2-2, 3-3 à l'échelle 1/500.

7.3 Coupe 4-4, 5-5, 6-6 à l'échelle 1/500.

7.4 Coupe 7-7, 8-8, 9-9 à l'échelle 1/500.

7.5 Légende.

7.6 Etude géologique du 05.03.1998.

7.7 Autorisation du Ministère de l'Environnement en date du 24.08.1999.

Luxembourg, le 20 septembre 1999

Le présent document fait l'objet
de ma décision du 17/07/00
référence 12486

Le Ministre de l'intérieur


Michel WALTER


GB

G. Ballini