



**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

C82_AD_PP_OU_200403191A/VDV
Luxembourg, le 22 mars 2004

PAP : PARTIE ECRITE

Concerne: PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER A CENTS – 1^{ère} PHASE

Modifications suite à l'Avis du Ministère de l'Intérieur référencé 14253/26C CS en date du 10.03.2004

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

~~Le présent PAP constitue une modification d'une partie~~ 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 terrains sis à l'arrière des immeubles bordant la rue de Trèves et compris entre la rue Robert Bruch, le boulevard Simonis et le prolongement de la rue Léon Kauffman.

~~Il s'agit de la parcelle cadastrale 241/4353 Commune de Luxembourg section A de Hamm, d'une contenance de 9775 m².~~

~~La route projetée qui dessert les parcelles (prolongement de la rue Léon Kauffman) a déjà été cédée à la Ville et est en voie de construction.~~

Le présent PAP consiste dans une 1^{ère} phase et vise l'inscription du nouveau PAP dans le PAG en vigueur et le redressement des différentes erreurs matérielles ayant trait aux anciens PAP Frommes.

En outre, il longe une voie de desserte actuellement en construction.

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.

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
17 mai 2004
référence n° 82a/2/2002**

**appartient à l'approbation définitive
du conseil communal du
8 novembre 2004
références n°s 82a/2/2002**



FILE: W:\Projets\pr_C00\Num_C82 BOURG-KUHN_1 ADMINISTRATION\1_4 AL
SAVED: 22/03/2004

TVA : 1996 7000 321
IBLC : LU 167 21573

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

-- r1482_AD_PP_OU_200403191A.doc - REVNUM: H - LAST

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

III) DESCRIPTION DU PROJET

Le projet répond à un CU (coefficient d'utilisation du sol) de $6351,8 / 9775 = 0.65$

Le projet prévoit la réalisation de 21 maisons d'habitation unifamiliales du type H2 jumelées ou en bande de 3 unités.

Immeuble	Largeur (m)	Profondeur (m)	Emprise maximale au sol (m ²)	Nombre de niveaux	Surface brute (m ²)
D1	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D2	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D3	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D4	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D5	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D6	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D7	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D8	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D9	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D10	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D11	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D12	8,5	13	110,5	2,8	309,4
D13	8	13	104	2,8	291,2
D14	8	13	104	2,8	291,2
D15	8	13	104	2,8	291,2
D16	8	13	104	2,8	291,2
D17	8	13	104	2,8	291,2
D18	8	13	104	2,8	291,2
D19	8	13	104	2,8	291,2
D20	8	13	104	2,8	291,2
D21	8,5	13	110,5	2,8	309,4
SURFACE BRUTE TOTALE					6 351,8

IV) FORMES ET DIMENSIONS DES PARCELLES

Les formes et dimensions des parcelles sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

V) EMPRISES DES CONSTRUCTIONS

Les emprises maximales de chaque construction, mesurée hors œuvre, sont inscrites dans la partie graphique du PAP et sont reprises dans le tableau de l'article III. A l'exception des saillies, telles que décrites à l'article XI du présent règlement, cette emprise ne peut être dépassée en aucun cas.

VI) IMPLANTATION ET RECULS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont à implanter parallèlement à l'alignement de la rue, à une distance de 8 m de celui-ci, sauf pour les terrains D1 et D2 qui sont renseignés dans la partie graphique.*

Cet alignement antérieur des constructions est imposé pour au moins la moitié de la largeur de la façade à compter de la limite mitoyenne entre deux constructions jumelées ou groupées en bande.

La profondeur de construction des immeubles est d'un maximum de 13 m hors-sol et d'un maximum de 16,5 m en sous-sol (suivant dérogation art XII).

Cet alignement postérieur des constructions est également imposé sur au moins la moitié de la largeur de la façade.

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

Nombre de niveaux	2,8
Hauteur maximale	8,5 m
Recul antérieur	8 m*
Recul latéral	4 m
Recul postérieur	12 m
Recul postérieur en sous-sol	12 m
Profondeur maximale de construction	13 m
Profondeur maximale de construction en sous-sol	16,5 m

VII) GABARITS ET HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Les maisons ne peuvent comporter plus de 2 niveaux pleins, le niveau des combles ne peut être exploité qu'à raison de 80% du dernier niveau plein. Ce niveau des combles doit être inscrit dans le gabarit défini par le présent PAP par une coupe de principe.

Les maisons peuvent présenter une hauteur de corniche maximum de 8,5 m mesurée dans l'axe de la construction et par référence à l'axe de la voie desservante. Cette hauteur se rapporte aux façades avants et arrières, les façades latérales pouvant s'élever jusqu'au faîte.

VIII) CONCEPTION ARCHITECTURALE, FACADES ET MATERIAUX

Les constructions se distingueront par une homogénéité d'ensemble.

Par ensemble de maisons jumelées ou groupées en bande, une certaine homogénéité dans la conception architecturale est à rechercher ; ils doivent présenter une unité de conception.

Les maisons jumelées ou groupées en bande doivent respecter le gabarit identique s'inscrivant dans le gabarit maximum défini par la coupe les coupes de principe renseignées dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

~~Toutefois une convention entre les propriétaires d'un ensemble de maisons jumelées ou groupées en bande, peut déroger à ce gabarit et fixer pour les deux ou trois maisons un nouveau gabarit et une nouvelle coupe de principe, s'inscrivant dans le gabarit maximum défini par les coupes.~~

~~Ceux-ci doivent être les mêmes pour les deux ou trois maisons d'un ensemble de maisons. Les corniches et les faîtes d'un ensemble de maisons jumelées ou groupées en bande, fixés par cette convention, doivent être à la même hauteur et les matériaux employés devront être en harmonie, afin de garantir une certaine homogénéité architecturale.~~

Une harmonie des matériaux employés sera recherchée, en particulier à l'intérieur d'un ensemble de maisons d'habitation jumelées ou groupées en bande.

IX) LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le nombre d'emplacements de stationnement à fournir par immeuble est déterminé par l'article 17 du règlement sur les bâtisses.

L'implantation des accès carrossables est indiqué dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier. 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 ET SUPERSTRUCTURES

Les prescriptions permettent deux solutions à savoir : la toiture à deux versants avec ou sans demi croupe et l'étage en retrait. Les toits à la Mansart sont interdits :

X-a) COMBLES AVEC TOITURE ET SUPERSTRUCTURE

- a.1. Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan des façades avant et arrière et du pan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de quarante-cinq degrés.

Les toits seront à deux versants ou à demi croupe ; ils doivent être couverts en ardoises. Leur pente est déterminée dans la coupe de principe de la partie graphique. ~~Les toits à la Mansart sont interdits.~~

- a.2. Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade.
Des fenêtres disposées dans le plan de la toiture sont admises pour éclairer et ventiler des locaux destinés au séjour prolongé de personnes ainsi que des greniers éventuels.

Leur largeur cumulée ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade concernée.

X-b) ETAGE EN RETRAIT ET SUPERSTRUCTURE

- b.1. L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas vingt-cinq degrés, à couvrir par des matériaux adéquats, doit se situer à l'intérieur du gabarit défini dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.
- b.2. Les cabanons d'ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air devront être intégrés dans l'étage en retrait

XI) LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FACADE

XI.1 - BALCONS

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

Les balcons de la façade avant et de la façade latérale 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.

Les balcons de la façade arrière pourront avoir une surface égale au sixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble ; leur saillie ne pourra pas dépasser 2 mètres ; sauf convention entre propriétaires voisins, ils devront respecter un recul de 1,90 mètre sur les limites latérales.

XI.2 - AVANT-CORPS

Les avant-corps pourront couvrir la moitié de la surface totale de chaque façade de l'immeuble, à l'exception des parties en limite mitoyenne des façades avant et arrière, dont l'alignement est imposé et qui ne peuvent pas comporter d'avant-corps en saillie. La saillie et les reculs des avant-corps sont fixés par le règlement sur les bâtisses.

XII) ESPACES LIBRES, SURFACES NON BÂTIES

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

Des abris de jardin d'une surface d'emprise maximum de 12 m² sont admis au fond du terrain et doivent respecter un recul de 1,90 mètres sur les limites de propriétés, sauf convention entre voisins.

Les terrasses construites sur terre-plein, remblais et/ou sous-sols d'une profondeur maximale de 3,5 mètres ne sont pas considérées comme balcons. Les vérandas doivent se trouver dans le gabarit déterminé par la coupe de principe.

XIII) LES CLÔTURES

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie 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
Article 0.2a) Les immeubles sont à implanter dans une bande de construction, dont la profondeur varie pour les différentes zones d'habitation, parallèle à l'alignement des rues et distante de six mètres de ce dernier pour les zones d'habitation 1 et de <u>cinq mètres</u> pour les autres zones d'habitation.	VI) Les constructions sont à implanter parallèlement à l'alignement de la rue, à une distance de <u>huit mètres</u> de celui-ci sauf pour les terrains D1 et D2 qui sont renseignés dans la partie graphique.
Article 16.1a) Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du <u>plan de la façade</u> et du pan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de quarante-cinq degrés.	X.1) Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du <u>plan des façades avant et arrière</u> et du pan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de quarante-cinq degrés.

Article 11.3 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.	XI.1) La structure portante des balcons peut se trouver en dehors du gabarit. Les balcons de la <u>façade avant et de la façade latérale</u> 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. Les balcons de la <u>façade arrière</u> pourront avoir une surface égale <u>au sixième de la surface</u> de la façade concernée de l'immeuble ; leur saillie ne pourra pas dépasser <u>2 mètres</u> ; sauf convention entre propriétaires voisins, ils devront respecter un recul de 1,90 mètres sur les limites latérales.
Article 11.4 Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 mètre ; ils <u>ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade</u> et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.	XI.2) Les avant-corps <u>pourront couvrir la moitié de la surface totale des façades</u> de l'immeuble, à l'exception des parties en limite mitoyenne des façades avant et arrière, dont l'alignement est imposé et qui ne peut pas comporter d'avant-corps en saillie. La saillie et les reculs des avant-corps sont fixés par le règlement sur les bâtisses.
Article 16.3 Les lucarnes devront être implantées <u>à 0,50 mètres en recul sur l'alignement de la façade.</u>	X-a.2) Les lucarnes peuvent être placées <u>à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade.</u>