

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG

SOCIÉTÉ CHÂTEAU DE BEGGEN

ARBED

---

LOTISSEMENT DU CHÂTEAU DE BEGGEN

---

PROJET PARTICULIER D'AMÉNAGEMENT

PARTIE ECRITE

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 15/01/04  
référence 13649/26.C

Le Ministre de l'Intérieur

  
Michel WOLTER

appartient à l'approbation provisoire  
du conseil communal  
du 5 mai 2003  
référence n° 82a/3/89



2 novembre 1999

appartient à l'approbation définitive  
du conseil communal  
du 7 juillet 2003  
référence n° 82a/3/89

## Situation

Le présent Projet Particulier d'Aménagement (PPA) couvre un ensemble de terrains sis à Beggen/Dommeldange et compris entre les rues des Hauts-Fourneaux, Cyprien Merjai et Van der Meulen.

Ces terrains sont classés par le Projet Général d'Aménagement de la Ville de Luxembourg (PGA) en ensemble de terrains à aménager - zone d'habitation - CMU 0,20.

## Généralités

Les dispositions des parties écrite et graphique du présent PPA, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites dans le PGA et dans le 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 dans le présent règlement.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le site. Les espaces libres seront traités avec une attention particulière.

Les prescriptions et recommandations de l'étude géologique du 23-7-99, complétée le 6-10-99, dressée par le Grundbaulaboratorium Trier doivent être respectées dans leurs principes.

## Prescriptions

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

### 1.1 Surface totale hors œuvre (STHO)

La surface totale hors œuvre maximum par lot est indiquée dans la partie graphique.

### 1.2 Emprises hors sol

Les emprises hors sol sont les surfaces au sol à l'intérieur desquelles les constructions sont autorisées. Elles sont indiquées dans la partie graphique et entourées par un trait gras, elles ne doivent pas être dépassées.

Sur les lots de type A, la surface au sol du bâtiment à implanter doit approcher une forme carrée.

Sur les lots B1 à B5, la largeur de la surface au sol du bâtiment à implanter ne doit pas dépasser 2/3 de sa longueur.

Sur le lot B6, la largeur de la surface au sol du bâtiment à implanter ne doit pas dépasser 1/3 de sa longueur.

Sur le lot D, une surface au sol de 300 m<sup>2</sup> au maximum est à implanter sur le terrain à l'intérieur de la surface laissée en blanc sous D dans la partie graphique. Cette implantation sera choisie de manière à éviter la suppression d'arbres existants dignes d'intérêt.

Afin d'éviter la suppression d'arbres existants dignes d'intérêt sur les lots de type C, les emprises hors sol peuvent être légèrement déplacées à condition que leur surface ne soit pas augmentée et que les constructions restent perpendiculaires ou parallèles à l'alignement de la voie de desserte.

### 1.3 Emprises souterraines

Les emprises souterraines sont les surfaces à l'intérieur desquelles les constructions en sous-sol sont autorisées.

Là où les emprises souterraines divergent des emprises hors sol, elles sont indiquées par un trait pointillé gras dans la partie graphique, elles ne doivent pas être dépassées.



Les parties souterraines émergeant du sol seront traitées comme des socles et formées ou revêtues de pierre naturelle de la région sur toute la longueur des façades visibles, y compris le soubassement des bâtiments.

Pour le lot D, les sous-sols ne dépasseront pas la surface au sol du bâtiment.

#### 1.4 Alignements

Les alignements de construction sont imposés sur 70 % de leur longueur et sont représentés par un trait plein épais dans la partie graphique. Ils indiquent que la façade doit être construite sur au moins 70% de la longueur de cet alignement.

#### 1.5 Nombre de niveaux autorisé (Niv)

Le nombre de niveaux maximum est indiqué pour chaque bâtiment dans la partie graphique. Ce maximum est obligatoire pour la façade située sur l'alignement de construction imposé.

#### 1.6 Hauteur maximum à la corniche (HM)

La hauteur maximum des constructions est indiquée pour chaque bâtiment dans la partie graphique. Elle est obligatoire pour la façade située sur l'alignement de construction imposé.

#### 1.7 Constructions perpendiculaires à l'alignement

Les constructions doivent être implantées perpendiculairement à l'alignement de rue. Cette prescription est indiquée par un T dans la partie graphique et doit être respectée pour tous les lots sauf pour le lot D.

#### 1.8 Toitures

Les bâtiments de types A et B implantés à flanc de coteau et exposés aux regards seront pourvus de toitures plates ou d'une pente inférieure à 15°.

L'aspect des surfaces de toitures plates doit être traité avec soin.

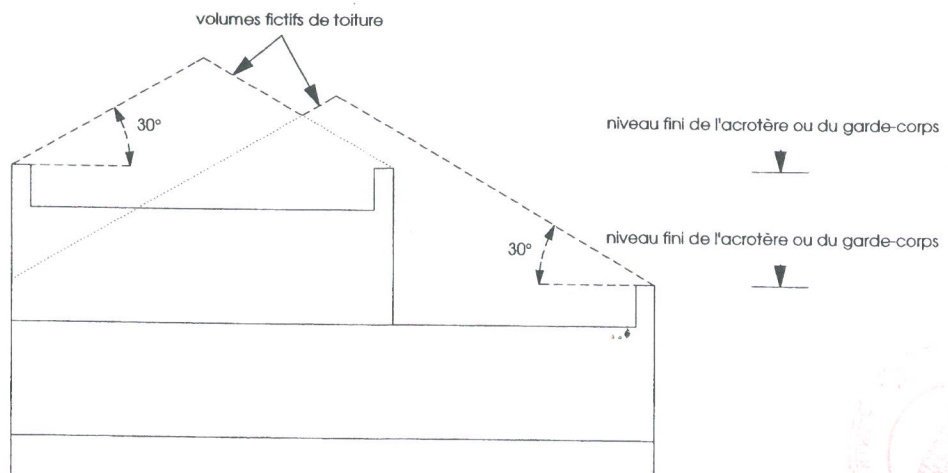
Les bâtiments de type C devront respecter les prescriptions de l'article 16 du règlement des bâtisses de la Ville de Luxembourg concernant les toitures.

Le bâtiment D sera pourvu d'une toiture plate ou à pans d'une pente inférieure à 30°. La différence entre la corniche et le faîte du toit ne pourra excéder 4 mètres.

#### 1.9 Superstructures

Toutes les superstructures y compris les locaux techniques des ascenseurs et autres installations techniques devront être :

- pour les bâtiments à toiture plate, totalement intégrés à l'intérieur d'un volume fictif de toiture à quatre pans n'excédant pas une pente de 30° à compter du niveau fini de l'acrotère ou du garde-corps, les acrotères et garde-corps du niveau de toiture doivent être entièrement opaques,
- pour les bâtiments dont la toiture plate est accessible au public, la hauteur du garde-corps ne doit pas être inférieure à 1,10m,



- pour les bâtiments à toiture à pans, totalement intégrés dans le volume de toiture préconisé.

Tous les éléments techniques doivent être cotés.

#### 1.10 Relief

Le maître de l'ouvrage doit veiller au raccord harmonieux du relief avec celui des voies, des accès aux bâtiments et des autres terrains en contact avec les limites de propriété.

Afin d'obtenir cette intégration harmonieuse, le relief souhaité sur les parcelles privées est indiqué dans la partie graphique et doit être respecté, sauf indications spécifiques de l'étude géologique.

#### 1.11 Éléments constructifs et techniques émergeant du sol

Tous les sous-sols et autres éléments constructifs visibles hors sol ainsi que tous les éléments techniques émergeant du sol (cheminées, ventilation, escaliers de secours, gaines diverses, etc. ...) doivent être intégrés au relief, cotés dans les plans et coupes et traités dans le concept architectural ou d'aménagement.

Il est nécessaire d'intégrer les murets des rampes d'accès du parking au relief et d'éviter leur empiètement sur l'espace public. Ces murets doivent accuser un recul minimum sur la limite de propriété latérale de 1 m.

#### 1.12 Aménagements extérieurs

Les espaces libres des parcelles privées devront présenter sur toute leur surface un revêtement végétal. Seuls les chemins et rampes d'accès aux immeubles prévus dans la partie graphique pourront présenter un revêtement de sol imperméable aux eaux pluviales.

L'ensemble des autres surfaces stabilisées aménagées sur la parcelle ne doit pas dépasser 10% de la surface totale de la parcelle et doit être perméable aux eaux de pluies (p.ex. surfaces gravillonnées, sablées, dallages et pavages à joints ouverts, etc.....).

Pour le lot D, les rampes et chemins d'accès ne sont pas indiqués dans les plans, leur implantation devra être choisie en accord avec l'administration communale de la Ville de Luxembourg.

Il est nécessaire de respecter les plantations d'arbres et d'arbustes existant sur la parcelle, sauf sur les emprises hors sol et sur les emprises souterraines.

Les talus réalisés devront, pour une meilleure tenue du terrain, être replantés de buissons et d'arbustes d'espèces indigènes.

#### 1.13 Stationnement

Les prescriptions de l'article 17 du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg sont à respecter.

#### 1.14 Matériaux

Les façades des bâtiments seront revêtues de crépi ou de pierre naturelle originaire de la région. Les soubassements des bâtiments et les façades des parkings émergeant du sol seront revêtus de pierre naturelle originaire de la région.

D'autres matériaux peuvent être utilisés à condition qu'ils ne dépassent pas 10 % de la surface de la façade revêtue.

Les vitrages seront transparents ou translucides, en aucun cas réfléchissants ou miroitants.

En règle générale, le ton blanc pur et les teintes criardes en façade sont à éviter, sauf pour les huisseries et la modénature.

En cas de mise en œuvre de crépi, celui-ci devra être traditionnel, gratté, fin ou mi-fin.



Les toitures à pans doivent être réalisées en matériau de couleur sombre et de ton mat, de préférence en ardoise.

#### 1.15 Balcons, loggias et avant-corps

Sans préjudice des dispositions prévues par le règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg au sujet des avant-corps des éléments architecturaux tels qu'auvents, balcons ou autres avant-corps, les auvents, balcons ou autres avant-corps pourront dépasser l'emprise hors sol de 0,80 mètres au maximum.

#### 1.16 Clôtures et murs de soutènement

Un plan des clôtures doit être remis à l'administration communale de la Ville de Luxembourg pour autorisation avant toute réalisation.

Pour les parcelles de type C et D, des clôtures en maçonnerie, de préférence de pierre naturelle, sont autorisées jusqu'à une hauteur maximale de 0,70 mètres.

Pour les parcelles de type A et B, les clôtures sont à éviter. En cas de nécessité, seules des clôtures végétales et/ou de murs de pierre sèche peuvent être réalisés afin de structurer le sol et d'éviter ainsi les glissements de terrain.

Là où des murs de soutènement visibles hors sol sont nécessaires en raison de la forte déclivité, ces murs seront végétalisés ou recouverts avec un appareil de pierre sèche de sorte que la végétation de murailles puisse s'y développer.

La couleur blanche est interdite pour les murs de soutènement.

#### 1.17 Stabilité du bâtiment et du terrain

Tout dossier de demande d'autorisation de bâtir sur les terrains du présent lotissement doit comporter outre les documents exigés à l'article 62 du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg :

- le projet d'ancrage dans le sol et de retenue des terres avec indication des fondations, ancrages, drainages, pente des talus, murs de soutènement s'il y a lieu, etc..., ainsi que toutes les cotations et calculs explicatifs nécessaires à sa bonne compréhension ;
- un certificat d'un bureau d'études agréé indiquant que le projet respecte dans leurs principes les recommandations de l'étude géologique du 23-7-99, complétée le 6-10-99, faisant partie intégrante du présent projet particulier d'aménagement.
- au besoin, un justificatif du même bureau d'études exposant les motifs de l'adaptation du projet de stabilité par rapport aux recommandations de l'étude géologique précitée et certifiant que ces adaptations constituent une amélioration sans conséquences négatives pour le reste du projet particulier d'aménagement.

L'autorisation définitive de bâtir ne sera délivrée qu'après réception du fond de fouille et remise par un bureau d'études agréé, à l'administration communale d'un certificat assurant que le fond de fouille est conforme au projet.

#### 1.18 Canalisations

Tous les immeubles, doivent être raccordés au réseau d'égouts publics.

Le lot D, dit « villa Everard », doit être raccordé suivant l'esquisse du 27-9-1999 jointe à la présente partie écrite et conformément aux prescriptions de la lettre du 6-9-1999 rédigée à ce sujet par le service de la canalisation de la Ville de Luxembourg.

#### 1.19 Servitudes particulières

Une servitude pourra être inscrite ultérieurement pour le passage de réseaux existants dont la localisation est actuellement inconnue.

#### 1.20 Espaces publics

Les surfaces vertes publiques inscrites dans la partie graphique pourront en partie être aménagées sous forme de cité jardinière.



### 1.21 Logements

A titre indicatif le présent projet prévoit la possibilité de réaliser entre 195 et 232 logements répartis sur les 19 immeubles proposés si d'autres fonctions admises dans cette zone par le PGA ne viennent pas remplacer certains de ces logements.

La répartition peut se faire comme suit :

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| - pour l'immeuble A1 | 10 à 12 logements |
| - pour l'immeuble A2 | 10 à 12 logements |
| - pour l'immeuble A3 | 10 à 12 logements |
| - pour l'immeuble A4 | 10 à 12 logements |
| - pour l'immeuble A5 | 10 à 12 logements |
| - pour l'immeuble A6 | 10 à 12 logements |
| - pour l'immeuble A7 | 10 à 12 logements |
| - pour l'immeuble A8 | 10 à 12 logements |
| - pour l'immeuble B1 | 11 à 13 logements |
| - pour l'immeuble B2 | 11 à 13 logements |
| - pour l'immeuble B3 | 11 à 13 logements |
| - pour l'immeuble B4 | 11 à 13 logements |
| - pour l'immeuble B5 | 11 à 13 logements |
| - pour l'immeuble B6 | 31 à 33 logements |
| - pour l'immeuble C1 | 7 à 9 logements   |
| - pour l'immeuble C2 | 7 à 9 logements   |
| - pour l'immeuble C3 | 7 à 9 logements   |
| - pour l'immeuble C4 | 7 à 9 logements   |
| - pour l'immeuble D  | 1 à 2 logements   |

