



VILLE DE LUXEMBOURG

11 SEP. 2012

URBANISME-PDB

bureau d'architectes WERNER

PARTIE ECRITE

MODIFICATION PONCTUELLE PAP « HINTER DEN GARTEN »

Art. 1 – Généralités

La présente partie écrite modifie l'art 3.a du cahier des charges du 07 juillet 1967, annexe au plan d'aménagement « Hinter den Gärten » à Luxembourg-Gasperich.

Les modifications portent sur les anciens lots 11-12-13 sis 24, rue Ludwig van Beethoven.

L'Art 3.a précité fixe que :

3) Genre de construction :

- a) *L'îlot classé en secteur d'habitation dense comprend en principe des maisons à appartements à 3 niveaux pleins, excepté les lots 11 à 13 qui sont de 2 niveaux pleins seulement tandis que l'immeuble n° 3 comprend en dehors des 3 niveaux pleins des magasins au rez-de-chaussée et un quatrième étage partiel.*

Le choix urbanistique retenu pour la présente modification ponctuelle du PAP « Hinter den Gärten » est de requalifier les lots 11-12-13 de ce PAP du 21 avril 1969 d'une zone d'habitation 2 en zone d'habitation 3 en conformité avec le PAG en vigueur et dans le respect du CMU global de 0,8 du PAP précité en procédant au morcellement des parcelles concernées.

Le morcellement se fera sur la limite de la zone définie au PAG (voir partie graphique).

La faible profondeur autorisée des constructions des lots 11-12-13 n'étant que la conséquence de l'obligation de garantir un recul suffisant par rapport au garage existant sur la parcelle, la modification ponctuelle du PAP prévoit la démolition de ceux-ci pour pouvoir, malgré l'adoption d'une profondeur de 15 mètres pour l'immeuble projeté, garantir un recul réglementaire minimum de 10 mètres par rapport à la nouvelle limite définie.

Art. 2 – Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

La modification ponctuelle du PAP couvre la parcelle 84/2397 de la section HoC de Gasperich et une superficie d'environ 16 ares 41ca sur un seul lot.

Art. 3 – Affectation – Mode d'utilisation du sol

L'affectation du lot concerné est réservée à l'habitation, conformément aux dispositions de la zone d'habitation 3 du PAG actuellement en vigueur.

Référence: 16502/26C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 17.01.2013

Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF



Art. 4 – Degré d'utilisation du sol

Le CMU de la présente modification de PAP est fixé à 1.39 dans le respect du CMU global de 0,8 prévu au PAP « Hinter den Gärten » (voir tableau des lots annexé au présent)

La nouvelle construction se positionnera dans l'alignement des autres constructions voisines, soit parallèle à l'alignement des rues et distante de 4 mètres de ce dernier.

4.1 Prescriptions spécifiques concernant l'implantation de la construction :

4.1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles

A.3.5.a – Recul sur les limites latérales

Ce recul est d'au moins 4 mètres.

A.3.5.b – Recul sur la limite postérieure

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins 10 mètres.

4.1.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

La PEPAG définit à l'article A.0.3 la hauteur des constructions :

- a) *La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du pan du toit et du plan de la façade sur rue. En cas d'étage en retrait, le garde-corps peut dépasser la hauteur ainsi définie.*

Seront considérés comme niveaux pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du pan du toit et du plan de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous plafonds d'au moins deux mètres et demi.

4.1.3 Nombre d'étages pleins

En zone habitation 3, la PEPAG fixe à l'article A.3.4 le nombre d'étages pleins de la manière suivante :

- a) *Les constructions situées en zone habitation 3 ne peuvent comporter plus de 3 niveaux pleins.*

La hauteur à la corniche, la hauteur au faîte et les niveaux des différents étages à respecter figurent dans la partie graphique.

4.1.4 Nombre de niveaux de parking

Les emplacements de stationnement demandés par l'article 5.2 de la présente partie écrite doivent être aménagés dans le sous-sol.



La bande de construction admissible pourra être dépassée de cinq mètres au maximum afin de permettre l'aménagement du garage collectif dans les sous-sols. Ce dépassement ne pourra se faire que sous les conditions suivantes:

- que le niveau fini de cet aménagement ne dépasse un mètre cinquante par rapport au terrain naturel;
- qu'un recul sur les limites latérales de quatre mètres soit observé;
- que le recul sur la limite postérieure ne soit inférieur à cinq mètres;
- que ce garage collectif soit desservi par un accès au maximum;
- que la couverture des constructions soit aménagée en jardin d'agrément.

Les entrées principales à l'immeuble se situent au niveau du rez-de-chaussée.

Art. 5 – Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier

5.1 Forme et pente des toitures

La PEPAG prévoit à l'article A.0.4 que :

- a) *Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du pan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45°.*
- b) *L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas 25°, doit se situer à l'intérieur de ce gabarit de 45° établi à partir du bord supérieur de la façade.*
- e) *L'étage en retrait, le toit à deux ou plusieurs versants peut être utilisé.*
- g) *Les combles ou les étages en retrait peuvent être exploités au maximum à raison de 80 % par rapport au dernier niveau plein.*

5.2 Nombre d'emplacements de stationnement en surface et souterrains

Les emplacements de stationnement sont à aménager dans l'immeuble sous forme de garages collectifs à desservir par un accès au maximum.

En conformité avec le règlement sur les bâtisses, le mode de calcul du nombre d'emplacements sera le suivant : 1 place par logement.

Le nombre d'emplacements de stationnement déterminé ci-devant ne peut en aucun cas être dépassé.

5.3 Surfaces destinées aux plantations et restant libres de toute construction

Les espaces libres privés seront aménagés en terrasses extérieures privatives. Le reste sera aménagé en espace vert composé de pelouses sur lesquelles seront plantés : arbustes, arbres, conifères et ensembles floraux.



10% minimum de la surface totale du présent terrain soumis à PAP seront aménagés en espace vert. Le ratio est indiqué dans la partie graphique du PAP.

5.4 Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir

Tous les bâtiments présents sur la parcelle objet de la présente modification ponctuelle de PAP seront démolis et évacués.

5.5 Façades et matériaux

Dans la composition des façades, une certaine plasticité peut-être recherchée tout en maintenant un équilibre entre les saillies et les reculs, les limites horizontales et verticales.

5.6 Réseaux d'infrastructures et assainissements

Les raccordements se feront sur les infrastructures existantes sur la route Ludwig van Beethoven.

5.7 Nombre de logements projetés

Un maximum de 20 logements sera aménagé dans l'immeuble projeté.

**Art. 6 – Tableau récapitulatif**

Prescriptions réglementaires		
	PAG Luxembourg Zone d'habitation 3	Modification PAP « Hinter den Gärten »
a) Prescriptions dimensionnelles		
Marges de recrutement :		
- par rapport à la limite avant	Egale à 5 m	Non respect du PAG mais alignement sur prescription PAP « Hinter den Gärten »
- par rapport aux limites latérales	4 m minimum	Respect du PAG
- par rapport à la limite arrière	10 m minimum	Respect du PAG
Hauteur à la corniche	Maximum 11,5 m (3 niveaux pleins et 1 étage en retrait)	La hauteur à la corniche figure dans la partie graphique (3 niveaux pleins et 1 étage en retrait)
Hauteur libre entre le plancher et le plafond	>= 2,50 m	Respect du PAG
CMU	Pas de prescription	1.39 (lot concerné) / 0.77 (PAP total)
COS	Pas de prescription	0.37 (lot concerné)
b) Autres prescriptions réglementaires		
Affectations	Zone d'habitation 3	Respect du PAG
Nombre d'étages pleins	3 + 1 retrait	Respect du PAG
Forme des toitures	Toiture 2 ou 4 versants	Respect du PAG
	Toiture étage en retrait >= 25°	Respect du PAG
Nombre minimal d'emplacements de stationnement	1 par logement	Respect du PAG

Répartition des surfaces	
N° des parcelles	84/2397
Superficies du lot modifié (**)	- 16,41 ares
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics (**) (***)	Pas de cession

(**) Surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

(***) Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004.



Annexes

A.1 Documents fournis par l'Administration du cadastre et de la topographie

- Extrait du plan topographique, échelle 1/5000
- Extrait du plan cadastral, échelle 1/1250
- Tableau de relevé parcellaire

A.2 Annexes concernant la situation de droit

- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) (hors échelle) et sa légende.

A.3 Certificat OAI

A.4 Plan de mesurage topographique – situation existante des terrains concernés

A.5 Copie du cahier des charges de 1969 du PAP « Hinter den Gärten »

A.6 Version numérique du projet d'aménagement particulier