



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Rue de Prague – Rue Mathias Hardt, Luxembourg

Partie écrite – règles d'urbanisme

appartient à la délibération
du conseil communal
du 17 octobre 2016
référence n° 82A/2015/5



I. Généralités

Le présent PAP a été élaboré conformément :

- à la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune;
- à la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- aux parties graphique et écrite du PAG de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur, et
- au règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur, sauf les spécifications contraires définies dans le présent PAP.

II. Classement selon PAG

Selon le PAG actuellement en vigueur, le présent PAP est classé comme « zone protégée » et plus précisément comme « secteur protégé des vallées de la Pétrusse et de l'Alzette et du promontoire du Rham ».

Les conditions spéciales applicables au secteur protégé des vallées de la Pétrusse, de l'Alzette et du promontoire du Rham sont en vigueur, sauf les conditions relatives au P.U.D. ainsi que les articles suivants : II.1.1a, II.1.1b, II.3.4, II.4.4, II.4.5.

Les matériaux utilisés pour l'enveloppe extérieure des bâtiments (façade, châssis de fenêtres, couverture,...) sont définis ensemble avec les Services de la Ville de Luxembourg.

III. Dérogation à la partie écrite du PAG

- Les dispositions de l'article A.2.2 ne sont pas d'application, la bande de construction des bâtiments n'est pas limitée en profondeur.
- Les dispositions de l'article A.2.3 ne sont pas d'application, la forme des lots s'inspire du caractère du quartier.
- Les dispositions de l'article A.2.5 ne sont pas d'application, les marges de reculement latéral et arrière par rapport aux limites du PAP s'inspirent de celles des anciennes constructions.
- Outre les fonctions admises selon les dispositions de l'article C.5.1, les fonctions telles que fitness et wellness sont également permises.

IV. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Initialement, le présent PAP comprend :

- la parcelle inscrite au cadastre de la Commune de Luxembourg, section LD de la Basse Pétrusse, sous le numéro 108/1320 d'une contenance totale de 2a82ca ;
- la parcelle inscrite au cadastre de la Commune de Luxembourg, section LD de la Basse Pétrusse, sous le numéro 119/1034 d'une contenance totale de 23a45ca,
- la parcelle inscrite au cadastre de la Commune de Luxembourg, section LD de la Basse Pétrusse, sous le numéro 119/1035 d'une contenance totale de 34ca.

La délimitation et la surface des lots nouvellement créés sont reprises dans la partie graphique. Le présent PAP prévoit la création de 7 lots.

La contenance totale du PAP: 3.182m²

V. Mode d'utilisation du sol

Le lot 0a (sous-sol -1) : est réservé au garage collectif comprenant tous les emplacements de stationnement privés du PAP, au local poubelles et à divers locaux techniques.

Le lot 0b (sous-sol -2) : est réservé à l'aménagement de caves, de buanderies, de la chaufferie et de divers locaux techniques.

Le lot 1 (cour intérieure privée) : est destiné à une cour donnant accès aux lots 2, 3, 4 et 5.

Le lot 2 (rue Mathias Hardt) : est destiné à l'habitat sous forme d'un immeuble d'habitations collectives. Le rez-de-chaussée pourra être réservé à des installations et des établissements servant aux besoins propres d'un quartier d'habitation (cabinet médical, cabinet de kinésithérapie, salon de beauté, salon de coiffure, cabinet vétérinaire, laboratoire de prise de sang,...), respectivement il pourra être occupé par des locaux de fitness, de wellness.

Le lot 3 (rue de Prague) : est destiné à l'habitat sous forme d'un immeuble d'habitations collectives.

Le lot 4 : est destiné à l'habitat sous forme de trois triplex.

Le lot 5 : est destiné à l'habitat sous forme d'un immeuble d'habitations collectives.

VI. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol des lots est repris dans la partie graphique.

Dans la partie graphique, tous les niveaux et toutes les hauteurs sont indiqués par rapport à un seul niveau de référence. Dans les lots 3, 4 et 5, le gabarit réservé aux constructions destinées au séjour prolongé ne se situe donc pas uniquement au-dessus de ce niveau de référence, mais également en-dessous. Les niveaux en sous-sol peuvent par conséquent être destinés au séjour prolongé.

VII. Compléments au règlement sur les bâtisses

Aucune saillie en façade n'est autorisée.

La toiture du lot 5 reprend la forme de la toiture de la construction mitoyenne adjacente existante.

Les toitures à 2 ou à 4 versants des lots 2 et 3 s'inscrivent dans un gabarit théorique ne dépassant pas 40 degré.

VIII. Aménagement du domaine privé

- a) Limite domaine privé, domaine public :
 - Le long de la rue de Prague, la limite entre le PAP et le domaine public est marquée partiellement par le mur de clôture existant, sinon par des locaux d'une hauteur d'un niveau et servant de local poubelles ou de local technique qui peuvent se situer sur la limite de propriété, de même que par l'accès couvert au garage collectif avec toiture-terrasse.

- Le long de la rue Mathias Hardt, aucun recul antérieur n'est imposé sur le domaine public. Outre les constructions des lots 2 et 3, un mur de 2 mètres de hauteur délimite l'espace extérieur privé scellé ou/et vert du chemin piéton public.
- b) Espaces extérieurs privés :
 - Dans le lot 1, l'espace extérieur pouvant être scellé (chemins, terrasses, aménagements d'accès) ne peut constituer plus que 50% des espaces extérieurs privés. Les surfaces non scellées sont à planter, elles doivent être couvertes par de la terre végétale d'une épaisseur de 15cm au moins.
 - Dans les lots 2, 3, 4 et 5, l'ensemble des espaces extérieurs des 4 lots pouvant être aménagés en terrasses ne peut constituer plus que 40% du total de la surface « espace vert privé » et « espace extérieur pouvant être scellé ». L'espace vert privé est à aménager sous forme de jardin d'agrément.
- c) Emplacements de stationnement privés :
 - Au moins 1 et au maximum 2 emplacements de stationnement privés par logement doivent être fournis dans le garage collectif du lot 0a. Indépendamment du nombre des appartements, un maximum de 25 emplacements de stationnement privés est autorisé.
- d) Servitude de passage :
 - Un droit de passage sera accordé au lot 5 par les lots 4 et 3, afin de garantir l'évacuation des personnes du lot 5 par les espaces extérieurs privés des lots 4 et 3, en cas d'incendie dans le lot 5.

IX. Aménagement du domaine public

Le PAP se situe le long de deux voies existantes, à munir des infrastructures nécessaires. Outre le domaine public communal déjà existant, le PAP prévoit une cession de terrain le long de la rue Mathias Hardt pour élargir le trottoir existant, et une cession le long de la rue de Prague. Ces cessions sont indiquées dans la partie graphique. Elles représentent 20,36% de la surface brute du terrain.

X. Disposition spéciale

Mise en œuvre et exécution du présent PAP :

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.