

## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « SAUERWISS » A LUXEMBOURG - GASPERICH

### But et portée de la présente modification ponctuelle (MOPO)

La présente MOPO a pour but de modifier l'article 9 de la partie écrite du PAP portant sur les toitures et superstructures afin d'adapter les prescriptions des superstructures (lucarnes) à l'article 24.e) de la partie écrite du PAG qui sont en principe valables pour les PAP approuvés.

En même temps il est profité de combiner la présente MOPO avec une coordination des modifications antérieures dans le but d'une meilleure lisibilité d'une seule partie écrite coordonnée.

La modification du PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 22 février 2007 est ainsi inscrite dans les nouveaux articles 2.1.1, 2.1.2 et 6.1.

La modification du PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 24 avril 2012 est inscrite dans la section a) du point 4 de l'article 2.1.1.

---

## CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ AU PLAN D'AMÉNAGEMENT projet mai 1990

### Article 1.1 Définition

Le présent plan d'aménagement prévoit la construction de maisons, groupées en bande, uni- et bifamiliales (avec un faible pourcentage de maisons trifamiliales) ainsi que la construction d'immeubles d'habitation collective.

La répartition des différents types de logements peut être légèrement modifiée en fonction de contraintes se manifestant lors de l'exécution, dans le respect du caractère général du projet. Toutefois, le nombre maximum de 80 logements/ha ne peut être dépassé ni le CMU de 1.25.

Le présent plan prévoit aussi la construction de commerces servant aux besoins propres du secteur ainsi que de bureaux, non gênants pour l'habitat

### 1.2 Dispositions générales

Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglé par les présentes conditions, les dispositions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg sont à observer.

### - Les règles d'urbanisme du projet d'aménagement

### Article 2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 2.1 Les constructions servant à l'habitation ou assimilées seront implantées conformément aux indications du plan d'aménagement qui déterminent l'emprise au sol maximum de chaque bâtiment.

Elles seront implantées parallèlement à l'alignement des rues sur une bande de

- 13,00 mètres de profondeur pour les maisons uni- et bifamiliales
- 13,00 et 15,00 mètres de profondeur pour les maisons d'appartements.

L'alignement des façades, côté rue, est à respecter.

Si deux constructions de profondeur et de hauteurs inégales sont jointives, un raccord esthétique devra être assurée.

Les constructions seront distantes en principe de 5m de l'alignement des rues, sauf stipulation contraire du plan.

En ce qui concerne le nouveau "centre" sis au carrefour des rues Gasperich et Muhlenweg, dont les limites sont indiquées dans le plan d'aménagement, les emprises précises et les gabarits sont à déterminer ultérieurement en fonction du programme définitivement retenu.

Le nouveau "centre" pourra héberger - au moins au niveau du rez-de-chaussée - des commerces, bureaux et quelques équipements collectifs ainsi que des appartements aux étages.

Le projet devra permettre la réalisation d'

- une placette au niveau de la rue de Gasperich
- un passage public reliant la rue de Gasperich à la voie parallèle prévue en contrebas
- un nombre suffisant de garages en sous-sol.

#### 2.1.1 Points portant sur la partie réalisée par le Fond de Logement

1. Axe 15 – Lot A :

Limites domaine public avancées. Une surface privative est accordée aux rez-de-chaussées commerciaux.

2. Axe 15 – Lot C – Lot E :

Limites domaine public reculées. La bande de verdure devient publique pour garantir l'aménagement et l'entretien de l'allée d'arbres le long de l'axe piéton. (cf. lettre Ville du 29.05.1996, réf. : 83/1/91 SM)

3. Entrée nord au lotissement par la rue Rossini (axe 4) :

Parcellaire et limites du domaine public ajustés suite à l'étude d'exécution du tracé de la rue (rapprochement 3 maisons ; implantation d'un foyer de jour au lieu de bureaux ; augmentation du nombre des emplacements de parkings privés et publics)

4. Extension du périmètre du P.A.P. Sauerwiss au N.-E. suite à l'acquisition par le Fonds du Logement de parcelles enclavées :

(= point discuté lors des réunions du 18 octobre et du 22 novembre 1996 réf. 1/53/96)

- Aménagement d'une parcelle pour la construction de 10 garages privatifs et de 12 parkings ;

- a) Aménagement d'une parcelle pour la réalisation d'une « maison d'hébergement à caractère social »

article 1<sup>er</sup>

Pour la réalisation d'une « maison d'hébergement à caractère social » sur les parcelles enclavées, portant les numéros cadastraux 533/7858, 535/7860, 538/7856, 540/7830 et 543/7831, les dispositions retenues dans la partie écrite du plan d'aménagement général pour les immeubles compris dans une zone d'habitation H 3 sont d'application notamment en ce qui concerne la forme et dimensions des parcelles et la hauteur des constructions.

article 2

L'immeuble doit respecter l'implantation indiquée dans la partie graphique (plan PAP-5C).

### article 3

L'immeuble doit respecter les reculs sur les limites indiqués dans la partie graphique (plan PAP-5C).

### article 4

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses sont à respecter.

5. Axe 3 (rue R. Weimerskirch) :
  - a) Regroupement de 14 parcelles prévues pour maisons bifamiliales en 7 parcelles pour maisons quadrifamiliales (même nombre de logements) : les parcelles étaient trop étroites pour le programme prévu.  
(cf. autorisations de bâtir No 27.2.A.93)
  - b) Suppression du recul latéral et diminution de la profondeur de jardins privatifs pour l'aménagement d'une place de jeux et d'un chemin pour y accéder.  
(cf. lettre Ville du 28.08.1996, réf : 82a/10/88)
6. Axe 3 (rue R. Weimerskirch) :

Séparation du lot prévu pour 54 appartements en 2 parcelles : lot C2 (36 appartements) et lot B4 (20 appartements) pour permettre un meilleur raccord urbanistique aux maisons unifamiliales de l'axe 16 (rue Tidick-Ulveling).  
(cf. autorisations de bâtir No 532.1A.92 et No 106.1A.93)
7. Axe 2 (rue Rossini) :

3 immeubles de coin prévus pour maisons trifamiliales occupés chacun par 5 appartements (volumes fixés par le P.A.P. trop grands pour programme initialement proposé).  
(cf. autorisation de bâtir No 139-147. 1A.94)
8. Coin axe 2 (rue Rossini) – axe 17 (rue Ry Boissaux) :

Volume défini par le P.A.P. occupé par 7 appartements au lieu d'une maison trifamiliale (volume fixé par le P.A.P. trop grand pour le programme initialement proposé).  
(cf. autorisation de bâtir No 139-147.1A.94)
9. Axe 1 (rue Lascombe) :

Deux aires privatives de stationnement en surface partiellement occupées par des garages individuels.  
(cf. autorisation de bâtir No. 181.6.97 et réunion du 22 novembre 1996 réf : 1/53/96)
10. Nombre de logements et de parking privés :  
(voir tableau détaillé en annexe à la présente partie écrite)
  - \* Prévu 384 logements et parkings par le P.A.P. approuvé.
  - \* Réalisé 415 logements et 454 parkings.

Cet ajustement était nécessaire pour ne pas dépasser les surfaces habitables maximales admissibles pour le logement social, tout en respectant les volumes et alignements fixés par le P.A.P.

Il y a lieu de noter que les hauteurs de corniche et les profondeurs des constructions réalisées sont restées de loin inférieures aux maxima autorisés par le P.A.P., de sorte qu'en réalité le CMU est inférieur au coefficient autorisé par le P.A.P. voté.

#### 2.1.2 Points portant sur la partie réalisée par la Ville de Luxembourg

I Lot F

Les maisons aux extrémités seront uni-familiales au lieu de bi-familiales

II Lot G

Deux places de stationnement ont été supprimées axe 1 sur la première parcelle.

III Lot G

Les maisons du milieu seront uni-familiales au lieu de bi-familiales.

IV Lot J

Les maisons d'angle rue Jean-Pierre Koltz et rue Giacchino Rossini sera quadri-familiale au lieu de tri-familiale.

La maison sise au coin rue Jean-Pierre Koltz/rue Abbé François Lacombe (axe 1) sera uni-familiale au lieu de bi-familiale.

Trois places de stationnement sont supprimées entre les deux maisons unifamiliale axe 1.

V Lot H

Le lot H comprendra :

- 33 logements
- 4 bureaux
- 1 salle de réunion
- 20 emplacements de parking en sous-sol

Il était prévu

- 28 logements
- aucun
- aucun
- aucun

- Deux rampes d'accès au parking souterrain ont été ajoutés.
- Les parkings extérieurs sont publiques et comprennent: 23 + 20 = 43 places au lieu de  
26 + 20 = 46 places prévues initialement

VI Lot K

La maison au coin axe 1/axe 12 sera bi-familiale au lieu de uni-familiale.

- Les logements et parkings privatifs prévus initialement, ainsi que le bilan effectif des logements et parkings privatifs des lots F, G, K, J, H de la Ville de Luxembourg sont récapitulés dans le tableau en annexe du présent document.

#### 2.2 Saillies et reculs

Par dérogation à l'article 11-3 du règlement sur les bâtisses, les corps avancés et les loggias ne pourront dépasser une saillie de 1,00m ni dépasser 1/3 de la largeur de la façade.

En ce qui concerne les maisons uni- et bifamiliales, les saillies (corps avancés, loggias) pourront toutefois atteindre jusqu'à 3m de largeur.

Elles pourront être aménagées en limites séparatives si elles sont jumelées avec la maison voisine.

### 2.3 Constructions annexes

La construction de remises en dehors de l'emprise maximum est permise, à condition que leur emplacement et leur gabarit soient arrêtés lors de l'autorisation de morcellement du groupe d'habitations concerné.

Leurs dimensions en plan sont limitées à 3 x 3 m et leur hauteur ne pourra dépasser 3 mètres.

#### Article 3. Forme et dimensions des parcelles

Les formes et dimensions des parcelles sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement (cf. aussi Art. 1 présent règlement).

#### Article 4. Hauteur des constructions

Les constructions s'adapteront au mieux à la topographie du terrain.

Les soubassements servant de cave ou de garage peuvent avoir une hauteur variable au-dessus du niveau de la voie publique en fonction de la topographie du terrain. Ils ne sont pas pris en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

La hauteur maximum se réfère à l'axe de la voie desservante (cf. Art. 8 des "Règles générales d'urbanisme" en vigueur) et se rapporte aux corniches des façades avant et arrière, les façades latérales pouvant s'élever jusqu'au faite.

Les hauteurs maxima des différents types de logements sont :

maisons unifamiliales,	9,50m avec 2,66 niveaux habitables
maisons bifamiliales et trifamiliales :	

maisons d'appartements:	11,50m avec 3,66 niveaux habitables
-------------------------	-------------------------------------

Afin d'équilibrer la hauteur d'un même groupe de constructions (existence éventuelle de soubassements), un niveau de plus peut être admis exceptionnellement, pour les maisons bifamiliales sans pour autant dépasser la hauteur absolue de 9,50m.

Pour chaque groupe de maisons en bande, la ligne de corniche sera continue, sauf si la pente de terrain impose des décrochements.

- saillies:

La hauteur des saillies sera généralement d'un étage de moins que la hauteur de corniche admise, garde-corps de terrasses éventuelles non compris.

#### Article 5. Les marges de reculement

A l'intérieur du projet, le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal à au moins une fois la hauteur des constructions, sauf stipulation contraire mentionnée sur le plan.

Le recul des constructions sur leur limite latérale sera d'au moins de 3m pour les maisons uni- et bifamiliales et de 4m pour les maisons d'appartements, sauf stipulation contraire mentionnée sur le plan.

Toutefois des garages pourront être construits en limite séparative, si leur hauteur ne dépasse pas 3m.

Des constructions légères (escaliers d'accès aux étages supérieurs, auvents, balcons) sont admissibles, à condition que leur recul sur la limite latérale soit au moins d' 1,90m.

Article 6. Les emplacements de stationnement

Les aires de stationnement publiques et privées, les parkings en sous-sol ainsi que les garages individuels sont indiqués dans leur principe sur la partie graphique du plan.

Chaque logement devra disposer d'une place de stationnement en dehors du domaine public.

Pour les maisons en bande uni- et bi(tri)familiales, les places de stationnement seront soit intégrées à la construction, soit groupées en aires à ciel ouvert.

Les maisons en bout de bande pourront disposer d'un garage extérieur, construit en limite séparative. Les garages pourront dépasser la limite arrière des constructions de 2,50m afin de permettre la réalisation d'une entrée latérale aux maisons.

Les garages fermés seront implantés de façon à permettre à une voiture de stationner sur l'aire d'accès à ces garages, sans empiéter sur le domaine public.

L'inclinaison des rampes d'accès aux garages ne pourra pas dépasser 20%.

Les aires de stationnement à ciel ouvert peuvent être clôturées et couvertes de toitures (pergolas), pourvu que cet aménagement s'intègre dans l'ensemble du quartier.

Une place de stationnement par tranche de 75qm doit être réalisée pour les immeubles de bureaux et commerce.

6.1 Garage intégré aux maisons

D'une façon générale, pour tous les habitations reprises sous les numéros, respectivement lots

- I lot F
- II lot G
- III lot G
- IV lot J
- VI lot K

il sera prévu par logement un garage intégré aux maisons.

- Règles générales d'urbanisme

Article 7. Hauteur des étages

Par dérogation à l'article 9.1 du règlement sur les bâtisses, les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50m, les étages de 2,50m de hauteur étant considérés comme étages pleins.

- Conditions particulières

Article 8. Façades et matériaux

Les nouvelles constructions se distingueront par une homogénéité d'ensemble.

Une harmonie des matériaux employés sera recherchée, en particulier à l'intérieur d'un groupe de maisons.

Les façades devront être revêtues de matériaux couramment utilisés dans la région (voir les quartiers environnants), les bardages métalliques et synthétiques étant à écarter.

#### Article 9. Toitures et superstructures

Les toitures seront à deux pans, avec le faitage parallèle à la rue.

Sur une petite surface, des toitures terrasses peuvent être admises exceptionnellement.

Les pentes des toitures peuvent varier de 25° à 45° selon le type de matériau utilisé.

Les pentes et les matériaux seront identiques pour chaque groupe de maisons, voire pour un tronçon de rue.

Les combles peuvent être aménagés sur un seul niveau, si la surface ne dépasse pas 2/3 du niveau de l'étage en dessous.

##### Superstructures

Des lucarnes sortant du gabarit établi à 45° sont autorisées en raison d'un tiers de la largeur de la façade.

Elles pourront être situées dans l'alignement de la façade. Des fenêtres disposées dans le plan de la toiture sont admises pour éclairer et ventiler des locaux destinés au séjour prolongé.

Les étages en retrait peuvent être munis de toitures en pente.

Les toitures des constructions formant coin pourront être garnies d'éléments sortant du gabarit établi à 45° afin de marquer l'angle.

Les matériaux employés seront l'ardoise naturelle (ou un matériau similaire de même teinte) et le zinc, afin de s'intégrer de manière harmonieuse aux quartiers environnants.

Les toitures en pente sont obligatoires sur tous les bâtiments, sauf

- 1) les rez-de-chaussée commerciaux dépassant les gabarits normaux
- 2) les remises situées en dehors du volume bâti de la maison proprement dite,
- 3) les garages privés (cf. art. 6) qui pourraient être couverts d'une toiture plate ou légèrement en pente.

Par dérogation aux prescriptions précédentes, les lucarnes dont la largeur cumulée dépasse un tiers de la largeur de la façade, doivent être implantées à 0,50 mètre en recul sur l'alignement de la façade et à 1 mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. Leur largeur cumulée ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

#### Article 10. Aménagements extérieurs - Espaces libres des parcelles

Les clôtures (murets ou haies vives) en bordure des voies et places publiques sont arrêtées par l'administration communale en fonction du caractère d'ensemble du quartier.

La construction d'escaliers extérieurs ainsi que l'aménagement de terrasses au-dessus du niveau du terrain naturel sont envisagés par endroits.

<b>QUARTIER « SAUERWISS » A LUXEMBOURG- GASPERICH</b> <b>BILAN DES LOGEMENTS ET PARKINGS PRIVATIFS REALISES</b> <b>DANS DES LOTS A, B, C, D, E PAR LE FONDS DU LOGEMENT</b> (sans foyer de jour pour enfants et sas extension nord-est du plan d'aménagement particulier)						
Lot	Total logements	Types et No de logements		No parkings intégrés réalisés	No garages et parkings extérieurs	Parkings requis selon règlement
Lot A autorisation No 27.2A.93	114 +2.440 m <sup>2</sup> Commerces et bureaux	2 maisons quadrifamiliales 106 appartements (dont 10 pour handicapés physiques)		8 106		8 139
Lot B autorisation No 632.1A.92	81	1748 m <sup>2</sup> commerces 696 m <sup>2</sup> bureaux 26 maisons unifamiliales 6 maisons bifamilias 1 maison trifamiliale 5 maisons quadrifamiliales 20 appartements		46		
Lot C autorisation No 106.1A.93	78	26 12 3 20 20 78 appartements (dont 6 pour handicapés physiques)		14 6 3 20 11 76		81
Lot D autorisation No (257, 258, 259) 2A.94'	62	appartements (dont 4 pour handicapés physiques)		52		62
Lot E autorisation No (139 à 147) 1A, 94'	80	42 maisons unifamiliales 8 maisons bifamiliales 22 appartements		52		80
Garages et parkings groupés : autorisation No 181.6.97	/	10 + 16 garages groupés 12 + 22 parkings privés			26 34	/
<b>TOTAL</b>	<b>415 logements 2.440 m<sup>2</sup> commerces</b>			<b>394 emplacements c.-à-d. excédent de 6 parkings privés</b>	<b>60 emplacements</b>	<b>448</b>



QUARTIER « SAUERWISS » A LUXEMBOURG- GASPERICH AUTRES REALISATIONS ET PROJETS		
Lot F Foyer de jour pour enfants (4 groupes) Action Catholiques des Femmes du Luxembourg Autorisation No 93.5A.96	R + 1 607 m2 plancher brut	2 garages 10 parkings privatifs
* Extension nord-est du P.A.P. : (34, 46 ares de parcelles supplémentaires acquises par le Fonds du Logement) - construction de 10 garages privatifs groupés (destinés à la vente aux habitants du quartier Sauerwiss) - construction d'un foyer d'habitation (domicile protégé) pour l'association Alzheimer		

## Logements et parkings privés prévus initialement

Lot	Habitations	Type	Nombre total de logements	Nombre de garages intégrés
F	2	BI	4	10
	12	UNI	12	
G	8	BI	16	0
	7	UNI	7	
K	3	BI	6	18
	13	UNI	13	
J	13	UNI	13	14
	4	BI	8	
	1	TRI	3	
H	1	résidence	28	0
<b>Total</b>	<b>64</b>		<b>100</b>	<b>42</b>

Nombre de parkings publics pour visiteurs : 190 places

Nombre de places de stationnement devant les garages et sur les parcelles privées : 47

**Bilan effectif des logements et parkings privés des lots F, G, K, J, H de la Ville de Luxembourg**

Lot	Habitations	Autres	Type	Nombre total de logements	Nombre de garages intégrés
F	14		UNI	14	14
G	9		UNI	9	
G	6		BI	12	21
K	12		UNI	12	
K	4		BI	8	20
J	13		UNI	13	
J	4		BI	8	
J	1		QUADRI	4	25
H	1		résidence	33	
H		4	bureaux		
H		1	Salle de réunion		20
<b>Total</b>	<b>63</b>			<b>113</b>	<b>100</b>

Nombre de parkings publics effectifs (représentés en bleu ciel sur plan 97/342 – I – 10 i) :  
240 emplacements pour visiteurs

Nombre de places de stationnement devant les garages sur les parcelles privées : 80 emplacements