



# GUBBINI & LINSTER

architectes

## LOTISSEMENT "AUF DER REHT" A LUXEMBOURG-GASPERICH PARTIE ECRITE (CMU 0.6)

Janvier 2001

### Article 1 Situation

Le présent projet couvre un ensemble de terrains situés à Luxembourg-Gasperich, à aménager suivant les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. Les terrains sont classés dans un "ensemble de terrains à aménager" zone d'habitation 2 et frappés par un CMU de 0,6.

### Article 2 Portée du règlement

Les dispositions des parties écrites et graphiques du présent plan particulier d'aménagement, 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.

### Article 3 Classification

Le présent plan d'aménagement prévoit la construction de 14 maisons d'habitation uni- ou bi-familiales groupées en bande par 4 à 5 unités et 4 immeubles de logement collectif (ca 45-65 appartements).

Les immeubles devront répondre aux prescriptions de la partie écrite du plan général d'aménagement de la Ville de Luxembourg concernant les ZONES D'HABITATION 2 sauf pour les dérogations retenues par le présent projet particulier.

Les immeubles de coin (Lots 15 et 18) comportent 2,8 à 3,5 niveaux.

Le 1<sup>er</sup> niveau plein des immeubles de logement collectif pourra être affecté à des fins de commerce et services de quartier à l'exception de cafés et restaurants.

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 4.11.03  
référence 13085/26C

Le Ministre de l'Intérieur

Michel WOLTER

ppartient à la délibération

u conseil communal du 9 JULI, 2001

AI 2002 No.

19e/4/98



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

## Article 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées conformément aux indications du plan d'aménagement qui déterminent l'emprise au sol maximum de chaque bâtiment.

Sauf stipulation contraire du plan, elles seront implantées parallèlement à l'alignement des rues dans une bande de 12.5 mètres de profondeur.

La profondeur maximum au sous-sol est fixée à 13,0 m sauf pour les cas prévus dans l'article 7.

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

## **Article 5 Forme et dimensions des parcelles**

Les formes et dimensions des parcelles sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement.

## Article 6 Hauteur des constructions

Les constructions s'adapteront au mieux à la topographie du terrain. (voir coupe)

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 mesurée dans l'axe de la construction se réfère à l'axe de la voie desservante et se rapporte aux corniches des façades avant et arrière, les façades latérales pouvant s'élever jusqu'au faîte.

Sauf indication contraire de la partie graphique du plan d'aménagement particulier, les hauteurs de corniche maxima des différents types de logements sont :

- Immeubles de logement collectif: 8,50m avec 2,8 niveaux habitables et aux coins 11,50m avec 3,5 niveaux habitables (lots 15-18)
- Maisons en bande : 8,50m avec 2,8 niveaux habitables uni ou bifamiliales. (lots 1-14)



## **Article 7 Les marges de reculement**

L'emprise maximum des constructions est indiquée dans le plan de masse.

Les vérandas, jardins d'hiver et terrasses pourront dépasser de 3,50m l'alignement postérieur des gabarits de construction. Ces constructions pourront dépasser le gabarit établi au sous-sol (art. 4), sans toutefois dépasser la surface maximale construisible de la parcelle. Les reculs postérieurs imposés par le règlement sur les bâtisses sont à respecter.

Le recul moyen des constructions sur leur limite latérale sera au moins de 4 m pour les maisons d'habitation unifamiliales et pour les maisons d'habitation collective, sauf stipulation contraire mentionnée sur le plan.

Les garages des maisons individuelles pourront se situer dans les marges de reculement latérales (lots 5 et 6, 9 et 10). La hauteur de ces garages est limitée à 3m mesurée à l'intersection de l'axe du chemin d'accès et de l'axe de la voie desservante. La toiture peut être utilisée en partie comme terrasse. Une distance de 2m pour la partie terrasse est à observer par rapport à la limite latérale.

## **Article 8 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.

Les accès aux garages et places de stationnement doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Les pentes de ces accès ne peuvent être supérieures à 15%, mesurées à partir de la limite de propriété jusqu'à l'entrée du garage.

## **Article 9 Façades et matériaux**

Les 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 d'habitation.

## **Article 10 Espace vert public**

Sont prévus : - écran de verdure d'une surface de 1.895 m<sup>2</sup>

L'espace vert public représente 10% de la surface du projet d'aménagement particulier.

## **Article 11 Toitures et superstructures**

### **Toitures**

La pente des toitures sera comprise entre 0° et 45°.

Les formes de toiture et les matériaux employés devront être en harmonie pour chaque groupe de maisons d'habitation, voire pour un tronçon de rue.

### **Superstructures**

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 les greniers éventuels.

Les toitures des constructions formant coin pourront sortir du gabarit établi à 45° afin de marquer l'angle. (voir coupe/élévations)

Les terrasses des étages – toiture pourront être agrémentés de constructions légères telles que pergoles, jardins d'hiver sortant du gabarit établi à 45°, sans dépasser la surface maximale admissible de la parcelle.

## **Article 12 Les saillies sur les alignements de façade**

### **Balcons**

Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble.

La saillie et les reculs sont réglés par le règlement sur les bâtisses et par l'article 7 du présent règlement.

### **Avant-corps**

Les avant-corps pourront couvrir la moitié de la surface totale des façades de l'immeuble.

La saillie des immeubles de coin pourra dépasser la moitié réglementaire en ce qui concerne les façades latérales. A part ceci, la saillie et les reculs des avant-corps sont réglés par le règlement sur les bâtisses.

## **Article 13**

Les abris de jardin ou similaires ne sont pas autorisés. De même, le stationnement de "Camping-Cars" et Roulottes est interdit sur les parcelles privatives.