

LOTISSEMENT A LUXEMBOURG-CESSANGE  
CMU 0.67

## A) CALCUL GENERAL

- 1° Surface totale du terrain (zone verte incluse)  
composée de :  
Terrain restant voirie: 113 m<sup>2</sup>  
Terrain partie Mullenbach: 411 m<sup>2</sup>  
Terrain 27/2833 et 28/2442 : 6140 m<sup>2</sup>  
Lot 1 partie 27/2518: 2464 m<sup>2</sup>  
Lot 2 partie 27/2781: 360 m<sup>2</sup>  
Lot 3 partie 31/2700: 3873 m<sup>2</sup>  
Terrain 23/417: 12620 m<sup>2</sup>  
Lot 23/2414 et 23/415: 692 m<sup>2</sup>  
Terrain ville 23/2416: 120 m<sup>2</sup>  
Terrain ville 15/1414: 910 m<sup>2</sup>  
(voir plan)

Référence: 13097-26C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 17 janvier 2006

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

appartient à l'approbation définitive  
du conseil communal du  
31 janvier 2005  
référence n° 82a/3/97

- 2° Surface brute du terrain = surface totale du terrain 27.703 m<sup>2</sup>  
3° Surface nette du terrain 27.703 - 10.561 = 17.142 m<sup>2</sup>  
4° Surface maximale construisible: 17.142 m<sup>2</sup> x 0.67 (CMU)= 11.485 m<sup>2</sup>

## B) CALCUL SURFACES CONSTRUITES

SURFACES CONSTRUITES SUIVANT PLAN DE LOTISSEMENT CI-JOINT:

12 maisons jumelées H2	à 240m <sup>2</sup>	12 x 240m <sup>2</sup> =	2.880 m <sup>2</sup>
3 maisons en bande	à 240m <sup>2</sup>	3 x 240m <sup>2</sup> =	720 m <sup>2</sup>
1 maison H2	à 300m <sup>2</sup>	1 x 300m <sup>2</sup> =	300 m <sup>2</sup>
1 résidence	à 546m <sup>2</sup>	1 x 546m <sup>2</sup> =	546 m <sup>2</sup>
1 résidence	à 665m <sup>2</sup>	1 x 665m <sup>2</sup> =	665 m <sup>2</sup>
1 résidence	à 1.669m <sup>2</sup>	1 x 1.669m <sup>2</sup> =	1.669 m <sup>2</sup>
1 résidence	à 1.786,5m <sup>2</sup>	1 x 1.786,5m <sup>2</sup> =	1.786,5 m <sup>2</sup>
1 résidence	à 969m <sup>2</sup>	1 x 969m <sup>2</sup> =	969 m <sup>2</sup>
1 résidence	à 1.881,5m <sup>2</sup>	1 x 1.881,5m <sup>2</sup> =	1.881,5 m <sup>2</sup>

TOTAL SURFACES CONSTRUITES

11.417 m<sup>2</sup>

Luxembourg le 15.10.2001

Appartient à la délibération  
du conseil communal du 02 DEC. 2002

No. 82a/3/1997



**LOTISSEMENT " IM GRUENDGEN " A LUXEMBOURG-CESSANGE  
PARTIE ECRITE (CMU 0.67)**

Octobre 2001

**appartient à l'approbation définitive  
du conseil communal du  
31 janvier 2005  
référence n° 82a/3/97**

**A) GENERALITES**

**Article 1 Situation**

Le présent projet couvre un ensemble de terrains situés à Luxembourg-Cessange, 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 (CMU 0,67) .

**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

- 12 maisons d'habitation uni-familiales ou bi-familiales jumelées (Lots 2-13)
- 3 maisons d'habitation en bande uni-familiale ou bi-familiales (Lots 14-16)
- 1 maison d'habitation uni-familiale ou bi-familiale isolée (Lot 1)
- 6 immeubles d'habitation collective (Lots A-B-C-D-E-F, ca 75-90 appartements).

**Les maisons d'habitation uni-familiales ou bi-familiales** 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 d'habitation collective** devront répondre aux caractères de la partie écrite du plan général d'aménagement de la Ville de Luxembourg concernant les ZONES D'HABITATION 3 sauf pour les dérogations retenues par le présent projet particulier.

Le 1<sup>er</sup> niveau plein des immeubles d'habitation collective pourra être affecté à des fins autres que le logement.





## **B) LES REGLES D'URBANISME DU PROJET D'AMENAGEMENT**

### **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 mètres de profondeur.

Les constructions seront distantes en principe de

- 8m de l'alignement des rues pour les maisons uni-familiales ou bi-familiales
- 5m de l'alignement des rues pour les maisons d'habitation collective,

### **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.

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 :

Maisons uni-familiales ou bi-familiales:	7,50 m avec 2,5 niveaux habitables
Maisons d'habitation collective :	8,50 m avec 2,5 niveaux respectivement
	11,50 m avec 3,5 niveaux habitables

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

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

Les vérandas ou les jardins d'hiver des immeubles d'habitation collective pourront dépasser de 3,50m l'alignement postérieur des gabarits de construction. A condition de respecter les distances postérieures imposées par le règlement sur les bâtisses ainsi que les surfaces maximales constructibles des parcelles.

Le recul moyen des constructions sur leur limite latérale sera au moins de 4 m pour les maisons d'habitation uni-familiales 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 et postérieures en sous-sol. (voir plan) Les couvertures des garages précitées seront aménagées en jardin d'agrément sur au moins 50% de leur surface, les 50% restants pouvant être des surfaces stabilisées servant de terrasse ou similaire. Pour la partie terrasse, une distance minimale de 2m est à observer par rapport à la limite latérale. La hauteur maximale est fixée à 3m en se référant au niveau de la voie desservante.

#### **Article 8 Les emplacements de stationnement**

Les aires de stationnement publiques, les accès aux garages individuels de même que les parkings en sous-sol sont indiqués dans leur principe sur la partie graphique de plan.

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 Espace vert public**

Les espaces verts sont destinés à être aménagés en aire de promenade de repos et de jeux. Les espaces verts (5.142 m<sup>2</sup>) ainsi que les arbres en bordure de route (240 m<sup>2</sup>) représentent ca 19,5 % de l'ensemble du projet.

### **C) REGLES GENERALES D'URBANISME**

#### **Article 10 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 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. Sont considérés comme groupes de maisons les lots 1-16 et les lots A-B-C-D-E-F.

##### **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.

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

Les terrasses des étages – toiture pourront être agrémentées de constructions légères telles que pergoles, jardins d'hiver sortant du gabarit établi à 45°.





#### **Article 12 Couverture des garages collectifs**

La couverture des garages des immeubles des habitations collectives pourra être privative. Dans ce cas elle sera attribuée aux logements donnant sur cette couverture, sur la largeur de façade de ceux-ci.

Les couvertures précitées seront aménagées en jardin d'agrément sur au moins 50% de leur surface, les 50% restants pouvant être des surfaces stabilisées servant de terrasse ou similaire.

#### **Article 13 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.

##### **Avant-corps**

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

La saillie et les reculs des avant-corps sont réglés par le règlement sur les bâtisses.

#### **Article 14 Les espaces libres**

La construction d'abris de jardin ou similaires dans les espaces libres n'est pas autorisée.

Luxembourg le 15 octobre 2001