

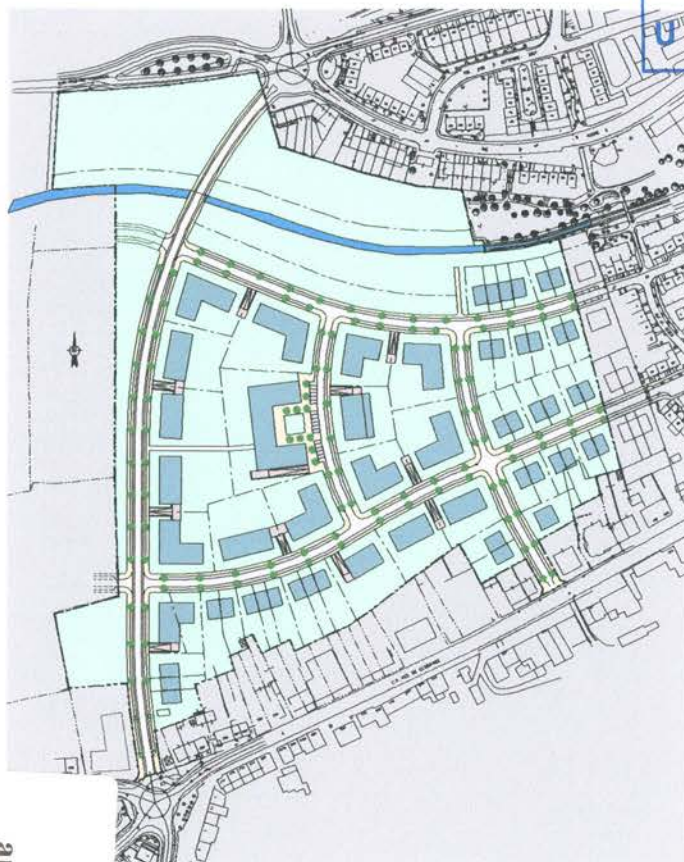
## LOTISSEMENT " IM BRILL " A CESSANGE

SUIVANT PLANS N°9607-AL-1000-1.0 INDICE B, 9607-AL-1000-1.1 INDICE B,  
9607-AL-500-1.1 INDICE B, 9607-AL-500-1.2A INDICE B  
9607-AL-500-1.2B INDICE B, 9607-PH-2000-1.0 INDICE B  
LUXEMBOURG, LE 11.11 2002

VILLE DE LUXEMBOURG

14 NOV. 2002

URBANISME-PDB



appartient à l'approbation définitive  
du conseil communal du  
31 janvier 2005  
référence n° 82a/9/92

**IERITIERS JULES FISCHER S.A.**  
54 BOULEVARD NAPOLEON 1er  
L-2210 LUXEMBOURG

**BRILL SARL**  
Z.I. IM BRUCH  
L-3327 CRAUTHEM

appartient à l'approbation provisoire  
du conseil communal du  
17 novembre 2003  
référence n° 82a/9/92



## **LOTISSEMENT « IM BRILL » A CESSANGE**

### **Partie écrite du plan d'aménagement particulier**

Luxembourg, le 11.11.2002

#### **Article 1. Généralités**

##### **1.1. Localisation**

Le but du présent projet d'aménagement particulier, désigné par lotissement « Im Brill », est la mise en valeur d'un ensemble de terrains à aménager, d'une superficie totale de 107 413 m<sup>2</sup>, localisé à Luxembourg-Cessange.

Situé entre la rue de Roedgen et la rue de Cessange, le lotissement se compose de soixante parcelles dont deux situées dans la zone réservée à une future extension et une destinée à la construction d'édifices et d'installations publics. Il prévoit la réalisation d'environ quatre cent cinquante logements.

##### **1.2. Coefficient Maximal d'Utilisation**

Le Coefficient Maximal d'Utilisation pour le lotissement « Im Brill » est de 0.97.

##### **1.3. Portée du présent règlement**

Les dispositions des parties écrites et graphiques du présent projet d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan général et au règlement sur les bâtisses, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

#### **Article 2. Voirie**

##### **2.1. Intégration dans le tissu urbain existant**

Sis dans le prolongement de la rue des Prunelles et de la rue de la Forêt, le lotissement « Im Brill » constitue une extension naturelle du quartier de Cessange vers l'ouest. Le tracé des voiries s'intègre d'une façon harmonieuse dans le tissu urbain existant.

##### **2.2. Type de voirie**

Le lotissement « Im Brill » prévoit :

- la voie principale reliant la rue de Roedgen à la rue de Cessange et ayant une largeur totale de 15.40 m : elle se compose d'une bande de circulation (largeur 5.00 m), bordée de part et d'autre d'une piste cyclable (largeur 1.20 m) d'une bande de stationnement (largeur 2.00 m) et d'un trottoir (largeur 2.00 m)
- les voies secondaires assurant la distribution du quartier et ayant une largeur totale de 13.00 m : elles se composent d'une bande de circulation (largeur 5.00 m), bordée de part et d'autre d'une bande de stationnement (largeur 2.00 m) et d'un trottoir (largeur 2.00 m).

Des arbres sont plantés à intervalles réguliers (environ 22.00 m) le long de l'ensemble des voiries



### **Article 3. Zone de verdure publique**

Le lotissement « Im Brill » dispose d'un ensemble de zones vertes situé de part et d'autre de la « Cessingerbach », d'une superficie totale est de 18.533 m<sup>2</sup>, soit 17,25 % de la surface du PAP.

### **Article 4. Constructions**

#### **4.1. Type de construction**

Le lotissement « Im Brill » se compose d'un ensemble de cinquante-six immeubles d'habitation dont la taille respecte les dimensions définies par le projet général d'aménagement cité ci-dessus.

Parmi les cinquante-six constructions, trente-huit répondent aux exigences de la zone d'habitation H2, les dix-huit autres correspondent aux normes de la zone d'habitation H3 et H4.

#### **4.2. Destination des constructions**

Les immeubles du type H2 sont destinés essentiellement à l'habitat.

Pour les immeubles du type H3 des commerces et des services de quartier au premier niveau plein, des hôtels et des immeubles d'hébergement collectifs sont admis.

Pour les immeubles du type H4 sis autour de la petite place, les deux premiers niveaux pleins peuvent être affectés à des fins autres que le logement.

#### **4.3. Forme et implantation des constructions**

La forme et l'implantation des constructions sont indiquées dans la partie graphique. Ces indications constituent des maxima qui ne peuvent être dépassés.

#### **4.4. Gabarit des constructions**

Les bâtiments de la zone d'habitation H2 peuvent comporter au plus deux niveaux pleins (caves et garages exclus) et disposent d'une hauteur maximale de façade sur rue de 8.50 m.

Les immeubles de la zone d'habitation H3 comportent au plus trois niveaux pleins et disposent d'une hauteur maximale de façade sur rue de 11.50 m.

Les immeubles de la zone d'habitation H4 comportent au plus quatre niveaux pleins et disposent d'une hauteur maximale de façade sur rue de 13.00 m.

La surface des combles et des étages en retrait peut être exploitée à raison de quatre-vingt pour-cent de celle du dernier niveau plein. Les façades latérales peuvent s'élever jusqu'au faite.

Les coupes schématiques représentées dans la partie graphique du présent plan d'aménagement particulier indiquent les différents gabarits de construction admis.





#### 4.5. Conception architecturale des constructions

Les façades des différents immeubles sont à réaliser en enduits minéraux d'une teinte garantissant l'intégration harmonieuse dans le paysage. Par groupe de maisons d'habitation jumelées ou en bande, une certaine homogénéité est à rechercher.

Les groupes de maisons d'habitation jumelées ou en bande doivent présenter une unité de conception. Les corniches et les faîtes de chaque groupe de maisons doivent être à la même hauteur, par ailleurs, elles doivent respecter une même coupe schématique.

#### 4.6. Garages collectifs

Les garages collectifs sont à aménager dans les sous-sols des différents immeubles. Les chemins et rampes d'accès (pente maximale : 15%) sont conçus de manière à permettre une utilisation aisée. Le nombre d'emplacements de stationnement à fournir par immeuble est déterminé par l'article 17 du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg.

### Article 5. Reculs

#### 5.1. Reculs sur les limites

Le recul antérieur est de 5.00 m.

Les reculs latéraux minimaux sont de 4.00 m.

Les reculs postérieurs minimaux sont de 12.00 m pour la zone d'habitation H2 respectivement de 10.00 m pour la zone d'habitation H3 et H4.

### Article 6. Surfaces non bâties

#### 6.1. Espaces libres

Les espaces non bâtis, à l'exception des chemins d'accès, sont aménagés sous forme d'espaces verts.

#### 6.2. Les abris de jardin, barbecues ou similaires ne sont pas autorisés.

### Article 7. Surfaces réservées aux édifices et installations publics

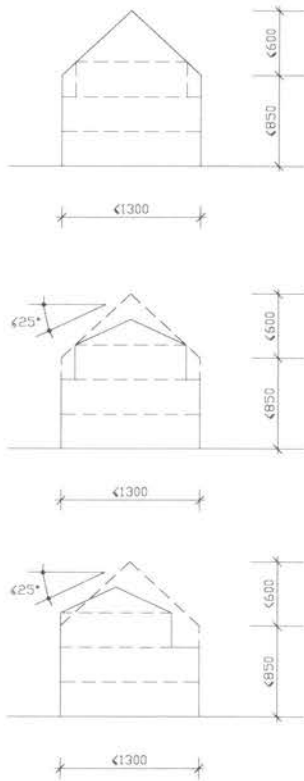
Le projet prévoit un terrain pour la réalisation d'édifices et installations publics.

Pièces annexées:	Extrait plan cadastral	
	Plan N° 9607-AL-1000-1.0	indice B
	Plan N° 9607-AL-1000-1.1	indice B
	Plan N° 9607-AL-500-1.1	indice B
	Plan N° 9607-AL-500-1.2 A	indice B
	Plan N° 9607-AL-500-1.2 B	indice B
	Plan N° 9607-PH-2000-1.0	indice B
	Gabarits autorisés Zone d'Habitation H2, H3 et H4	
	Calculs de surfaces	



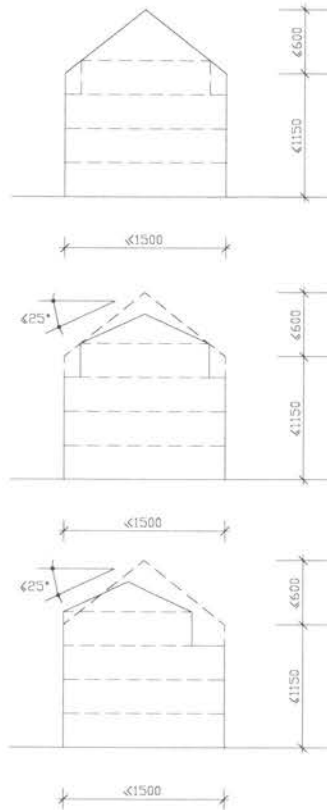
ZONE D'HABITATION H2

- NOMBRE DE NIVEAUX : 2,8



ZONE D'HABITATION H3

- NOMBRE DE NIVEAUX : 3,8



ZONE D'HABITATION H4 - H1

- NOMBRE DE NIVEAUX : 4,8 / 1



**BUREAU D'ARCHITECTURE CAVALLINI SARL**  
 4, Rue des Franciscaines  
 L-1539 Luxembourg  
 Tél 25-02-05/07  
 Fax 25-02-17