

Reportent à la délibération

du conseil communal du

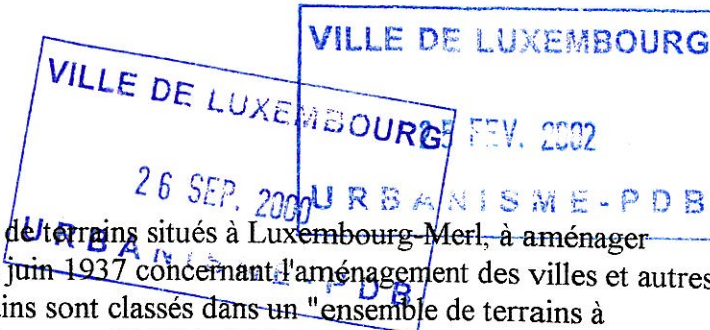
9 OCT. 2000

No.

82/4/14

LOTISSEMENT "OP DER HARDT" A LUXEMBOURG PARTIE ECRITE

Septembre 2000



Article 1 Situation

Le présent projet couvre un ensemble de terrains situés à Luxembourg-Merl, 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 et frappés par un CMU de 0,70.

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

- 35 maisons d'habitation unifamiliale groupées en bande,
- 11 immeubles d'habitation collective.

Les **maisons d'habitation unifamiliale** 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 à appartements** devront répondre aux caractères de la partie écrite du plan général d'aménagement de la Ville de Luxembourg concernant les **ZONES D'HABITATION 3 ET 4** sauf pour les dérogations retenues par le présent projet particulier.

Le 1er niveau plein des immeubles pourra être affecté à des fins autres que le logement.

Le présent document fait l'objet

de ma décision du 7.2.02

référence 13026

Le Ministre de l'Intérieur

Michel WOLTER

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 :

- 10,00, 12,00, resp. 13,00 mètres de profondeur pour les maisons unifamiliales
- 15,00 mètres de profondeur pour les maisons d'habitation collective.

Les constructions seront distantes en principe de 5 m 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.

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.

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

maisons unifamiliales:	8,50 m avec 2,80 niveaux habitables
maisons d'habitation collective:	11,00 m avec 3,00 niveaux habitables et toiture-terrasse
maisons d'habitation collective:	12,00 m avec 3,80 niveaux habitables
maisons d'habitation collective:	16,50 m avec 5,00 niveaux habitables
(éléments de coin)	

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 pourront dépasser de 3,50m l'alignement arrière des gabarits de construction.

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.

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 du plan.

Le nombre d'emplacements de stationnement 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.

Règles générales d'urbanisme

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 Toitures et superstructures

Toitures

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

La partie avant des immeubles 2 et 4 sera obligatoirement exécutée comme toiture-terrasse tel que c'est indiqué dans les plans.

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 blocs 1, 2, 3 et 4, les blocs 5, 6, 7 et 8, les blocs 9, 10 et 11, les blocs 12, 13, 14 et 15, les blocs 16 et 17, les blocs 18, 19 et 20.

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.

Article 11 Les saillies sur les alignements de façade

Balcons

Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface totale des façades de l'immeuble.

La saillie et les reculs sont réglés par le règlement sur les bâtisses.

Avant-corps

Les avant-corps ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface totale des façades de l'immeuble.

La saillie et les reculs sont réglés par le règlement sur les bâtisses.

Article 12 Couverture des garages collectifs

La couverture des garages collectifs des résidences 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 constructions à rez-de-chaussée

Les parcelles des immeubles à appartements pourront être couvertes par des constructions à rez-de-chaussée aux conditions de la partie écrite du projet général d'aménagement et à condition que le coefficient maximum d'utilisation (CMU) de cette parcelle ne soit dépassé et sans que les points marquants du projet n'en soient affectés.

PROJET : Lotissement "Op der Hardt"

1) SURFACE TOTALE DU TERRAIN (en m2) :

1.	Prop. de l'Etat:	1 808	=	3,58%
2.	Prop. NITTLER (43.209 + 1.166 - 243 m2):	44 132	=	87,35%
	(43.209 m2 = surface cadastrale)			
	(1.166 m2 = différence de surface entre le mesurage sur plan du levé du géomètre et la surface cadastrale)			
	(243 m2 = surface cédée aux P. & Ch.)			
3.	FREIMANN Albert :	3 771	=	7,46%
4.	FREYLINGER Joseph :	405	=	0,80%
5.	DEBOURCY Norbert :	405	=	0,80%
	TOTAL :	50 521		100,00%

TERRAIN PARTAGE COMME SUIV (en m2) :

Immeubles à appartements :	11 419	= ±	22,60%
Maisons unifamiliales (11.305+163m2 rue des Celt	11 468	= ±	22,70%
Surfaces de circulation (8.815-646m2):	8 169	= ±	16,17%
(8.815 m2 = total des circulations à créer / 646 m2 = raccordements au réseau exist.)			
Surfaces vertes publiques:	19 465	= ±	38,53%
	50 521		100,00%

2) TERRAIN NET CONSTRUISSIBLE :

$$50.521 \times 0,75 = 37\,891 \text{ m}^2$$

3) TOTAL M2 H.O. A CONSTRUIRE :

$$\begin{aligned} \text{CMU} &= 0,7 \\ 37.891 \times 0,7 &= 26\,524 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

30.09.2000

Lotissement "Op der Hardt"

Tableau récapitulatif

Numéro du plan.	Type	Nombre de niveaux	Surface au sol	Sous-totaux:	Surfaces max. m2 hors oeuvre	Nbre théorique de logements	Nbre de parkings
1	IA	3,8	508,00		1 930	18	18
2	IA	3	61,75	185			
		3,8	307,50	1 169	1 354		
3	IA	3,8	315,00		1 197		
					2 + 3:	24	24
4	IA	3	61,75	185			
		3,8	405,00	1 539	1 724	16	16
5	IA	3,8	514,00		1 953		
6	IA	2,8	60,00	168			
		(3,8 - r.d.ch. libre = 2,8)					
		3,8	60,00	228			
		5	225,00	1 125	1 521		
					5 + 6:	33	33
7	IA	2,8	60,00	168			
		(3,8 - r.d.ch. libre = 2,8)					
		3,8	60,00	228			
		5	225,00	1 125	1 521		
8	IA	3,8	468,00		1 778		
					7 + 8:	31	31
9	IA	3,8	285,00	1 083			
10	IA	3,8	449,00	1 706	2 789		
					9 + 10:	26	26
11	IA	3,8	450,00		1 710	16	16
12	MU	1,8	21,00	38			
		2,8	293,00	820	858	3	3
13	MU	2,8	360,00		1 008	4	4
14	MU	2,8	300,00		840	3	3
15	MU	2,8	360,00		1 008	4	4
16	MU	2,8	442,00		1 238	5	5
17	MU	2,8	442,00		1 238	5	5
18	MU	2,8	360,00		1 008	4	4
19	MU	2,8	300,00		840	3	3
20	MU	2,8	360,00		1 008	4	4
		TOTAL :			26 524	199	199

EMPLACEMENTS DE PARKING :

35 emplacements dans les maisons unifamiliales
 164 emplacements dans les parkings souterrains
 Stationnement public : 95 emplacements

NOMBRE THEORIQUE DE LOGEMENTS :

35 maisons unifamiliales (environ 9.058 m2 H.O. au total)
 164 appartements d'environ 107 m2 H.O. (environ 85 m2 utile)

30.09.2000