

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT CARMEL

REGLEMENT DES BATISSES

Appartient à la délibération

du conseil communal du 10 JUN. 2001

26 MARS 2001 No. 120/5/90



1. Généralités

- 1.1 Le présent règlement des bâtisses a pour objet de définir les règles d'urbanisme auxquelles est soumise la construction des immeubles inscrits au plan particulier d'aménagement "Carmel".
- 1.2 Les terrains couverts par le projet sont délimités au sud par la rue Cents, à l'ouest par la Cité Henri Frommes, à l'est par le mur d'enceinte du Couvent des Carmélites et, au nord par la forêt classée zone verte.
- 1.3 Au plan général d'aménagement de la Ville de Luxembourg, les terrains "Carmel" sont classés comme "Ensemble de terrains à aménager - zone d'habitation 3 à 6".
- 1.4 Les terrains couverts par le plan particulier d'aménagement font l'objet d'une zone de réserve foncière constituée conformément aux termes de l'article 48 de la loi du 27 février 1979. En conséquence est seulement admise la construction de logements et d'équipements (surfaces commerciales et édifices d'intérêt public) servant aux besoins propres du quartier.
- 1.5 Le plan particulier d'aménagement "Carmel" prévoit la construction d'immeubles à appartements, de maisons unifamiliales et d'édifices publics.

Les immeubles à appartements sont inscrits au plan particulier d'aménagement sous les références A 1 - A 21; les maisons unifamiliales portent les désignations M 1 - M 44.

- 1.6 Les surfaces commerciales, de bureau ou pour professions libérales sont admises sans préjudice des dispositions de l'alinéa 1.3 ci avant.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 2.1 Les bâtiments seront implantés conformément aux indications du plan particulier d'aménagement qui définit les limites maximales de l'emprise au sol.

L'alignement des constructions le long des espaces publics est à respecter obligatoirement à raison de 60% de leur longueur.

- 2.2 Les immeubles à appartements seront implantés en principe parallèlement à la rue et auront une profondeur de 13 à 14 mètres. Ils respecteront, en principe, un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue.
- 2.3 Les maisons unifamiliales auront une profondeur maximale de 12 mètres; leur largeur pourra varier de 6 à 8,50 mètres.
- 2.4 Dans la mesure où l'emprise au sol des maisons unifamiliales n'atteint pas les dimensions maximales autorisées suivant plan de morcellement, il est stipulé que les constructions ne pourront faire, ultérieurement, l'objet d'agrandissements ou de prolongements. Est visée par cette disposition la construction en dur, par le ou les propriétaires successifs, de vérandas, de garages, et autres annexes au bâtiment principal.

- 2.5 Les commerces et équipements collectifs pourront être aménagés aux rez-de-chaussées des immeubles qui donnent sur les deux places. Les dimensions et affectations de ces surfaces pourront être adaptées en fonction des besoins.
- 2.6 Les garages accolés aux immeubles collectifs, sont aménagés en sous-sol et sont recouverts de verdure; leur niveau fini peut dépasser le niveau du terrain naturel.

3. Formes et dimensions des parcelles

Les formes et dimensions des parcelles sont indiquées dans la partie graphique du projet.

4. Hauteurs des constructions

4.1 Niveaux

Les maisons unifamiliales comprennent 2,6 niveaux sauf celles donnant sur la rue Cents qui comprennent 1,6 niveaux.

Les immeubles à appartements comprennent 3,8 / 4,8 respectivement 5,8 niveaux.

Dans des cas particuliers résultant de la topographie du terrain, les bâtiments pourront reposer partiellement sur un soubassement qui représente un niveau supplémentaire dont l'usage peut être destiné à l'habitation. Le calcul du nombre de niveaux ne tient pas compte de ces soubassements.

Le soubassement de hauteur variable par rapport au niveau de la rue, devra s'adapter de façon harmonieuse à la topographie du terrain.

4.2 Corniches

La ligne de corniche de chaque groupe de maisons unifamiliales sera continue, dans la mesure où la topographie du terrain ne s'y oppose pas.

4.3 Hauteur des immeubles

La hauteur des immeubles est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la rue desservante et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

Les hauteurs ainsi définies sont :

- 9,50 m pour les maisons unifamiliales avec 2,6 niveaux habitables
- 13,50 m pour les immeubles collectifs avec 3,8 niveaux habitables
- 16,50 m pour les immeubles collectifs avec 4,8 niveaux habitables
- 19,50 m pour les immeubles collectifs avec 5,8 niveaux habitables.

Le premier niveau habitable (ou niveau plein) est défini comme étant celui où se trouvent les pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

L'accès aux immeubles peut se trouver au niveau des caves.

5. Saillies

Les corniches et balcons peuvent faire saillie de respectivement 0,50 m et 1,80 m par rapport à l'alignement de la façade.

Chaque appartement peut recevoir une surface de balcon et/ou de loggia jusqu'à 10 mètres carrés au total.

Les appartements qui donnent sur deux façades d'un immeuble peuvent être dotés de deux balcons ne dépassant pas - chacun en ce qui le concerne - 10 mètres carrés.

Devant les locaux à usage commercial peuvent être aménagées des arcades formant une saillie de 3 mètres par rapport à l'alignement de la façade.

6. Les marges de reculement

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins douze mètres sans que toutefois le point le plus rapproché puisse être distant de moins de cinq mètres de cette limite.

Le recul moyen des constructions sur la limite latérale sera au moins de 3 mètres pour les maisons unifamiliales et de 4 mètres pour les immeubles à appartements.

Les entrées, balcons, escaliers et auvents sont admis à condition que leur recul sur la limite latérale soit de 1,90 m au minimum.

7. Les emplacements de stationnement

Chaque maison unifamiliale disposera d'un garage individuel et en moyenne d'un emplacement en surface situé dans le domaine public.

Chaque appartement disposera au moins d'un emplacement dans un garage souterrain et en moyenne d'un demi emplacement dans le domaine public.

Les aires de stationnement publics sont indiqués au plan d'aménagement.

Les emprises des garages souterrains peuvent s'étendre jusqu'aux limites des propriétés.

Les rampes d'accès aux garages souterrains sont marquées à titre indicatif au plan d'aménagement.

Pour les locaux commerciaux et les bureaux, une place de stationnement sera réalisée par tranche de 75 m² respectivement de 125 m² de surface exploitable.

8. Façades et matériaux

Les constructions respecteront une homogénéité d'ensemble tant en ce qui concerne leur caractère architectural que les matériaux à mettre en oeuvre. Lors du choix de ces matériaux il sera tenu compte du caractère des quartiers avoisinants.

Les bardages de type industriel (métalliques ou synthétiques) ne seront pas admis.

9. Toitures et superstructures

Toutes les toitures, y compris celles des étages en retrait seront en pente et les faîtières seront en principe parallèles à la rue. Les pentes des toitures peuvent varier de 25° à 45° selon le caractère de l'architecture et le type de matériaux employé.

En petite surface, des toitures terrasses peuvent être admises.

Les toitures cintrées sont admises pour les lucarnes

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

Le gabarit de 45° pourra être dépassé dans les constructions formant coin qui ont une signification particulière dans la composition urbanistique.

Les lucarnes pourront être situées dans l'alignement de la façade et, le cas échéant, dans l'alignement des avant-corps.

Des fenêtres dans le plan de la toiture sont admises.

Les matériaux à mettre en oeuvre seront l'ardoise naturelle ou un matériau similaire de même teinte, le zinc et le cuivre.

10. Divers

Pour toutes questions non réglées par les présentes, les dispositions du Règlement des Bâtisses de la Ville de Luxembourg sont applicables.