VILLE DE LUXEMBOURG
14 MAI 1990
SERVICE URBANISME

VILLE DE LUXEMBOURG
GASPERICH - SAUERWISS

A.U.P. | Atelier für Architektur Urbanistik Planung
Kasper Scheiblaue Fritsch und Baumann
Schellingstr. 63, 8 München 40, T 089/280761
Christine Scheiblaue Dipl.Ing.Architektin BDA
Telefax 089/282667

Appointement à la construction

du conseil communal du 28 MAI 1990

13 JUIL. 1990

11.05.1990

No. 112/10/88

CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ AU PLAN D'AMÉNAGEMENT projet mai 1990

Article 1.1 Définition

Le présent plan d'aménagement prévoit la construction de maisons, groupées en bande, uni- et bifamiliales (avec un faible pourcentage de maisons trifamiliales) ainsi que la construction d'immeubles d'habitation collective.

La répartition des différents types de logements peut être légèrement modifiée en fonction de contraintes se manifestant lors de l'exécution, dans le respect du caractère général du projet.

Toutefois, le nombre maximum de 80 logements/ha ne peut être dépassé ni le CMU de 1.25.

Le présent plan prévoit aussi la construction de commerces servant aux besoins propres du secteur ainsi que de bureaux, non gênants pour l'habitat.

1.2 Dispositions générales

Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglé par les présentes conditions, les dispositions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg sont à observer.

- Les règles d'urbanisme du projet d'aménagement

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

- 2.1 Les constructions servant à l'habitation ou assimilées seront implantées conformément aux indications du plan d'aménagement qui déterminent l'emprise au sol maximum de chaque bâtiment.

Elles seront implantées parallèlement à l'alignement des rues sur une bande de

- 13,00 mètres de profondeur pour les maisons uni- et bifamiliales
- 13,00 et 15,00 mètres de profondeur pour les maisons d'appartements.

L'alignement des façades, côté rue, est à respecter.

Si deux constructions de profondeur et de hauteurs inégales sont jointives, un raccord esthétique devra être assurée.

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

En ce qui concerne le nouveau "centre" sis au carrefour des rues Gasperich et Muhlenweg, dont les limites sont indiquées dans le plan d'aménagement, les emprises précises et les gabarits sont à déterminer ultérieurement en fonction du programme définitivement retenu.

Le nouveau "centre" pourra héberger - au moins au niveau du rez-de-chaussée - des commerces, bureaux et quelques équipements collectifs ainsi que des appartements aux étages.

Le projet devra permettre la réalisation d'

- une placette au niveau de la rue de Gasperich
- un passage public reliant la rue de Gasperich à la voie parallèle prévue en contrébas
- un nombre suffisant de garages en sous-sol.

2.2 Saillies et reculs

Par dérogation à l'article 11-3 du règlement sur les bâtisses, les corps avancés et les loggias ne pourront dépasser une saillie de 1,00m ni dépasser 1/3 de la largeur de la façade.

En ce qui concerne les maisons uni- et bifamiliales, les saillies (corps avancés, loggias) pourront toutefois atteindre jusqu'à 3m de largeur.

Elles pourront être aménagées en limites séparatives si elles sont jumelées avec la maison voisine.

2.3 Constructions annexes

La construction de remises en dehors de l'emprise maximum est permise, à condition que leur emplacement et leur gabarit soient arrêtés lors de l'autorisation de morcellement du groupe d'habitations concerné.

Leurs dimensions en plan sont limitées à 3 x 3 m et leur hauteur ne pourra dépasser 3 mètres.

Article 3. Forme et dimensions des parcelles

Les formes et dimensions des parcelles sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement (cf. aussi Art. 1 du présent règlement).

Article 4. 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 se réfère à l'axe de la voie desservante (cf. Art. 8 des "Règles générales d'urbanisme" en vigueur) et se rapporte aux corniches des façades avant et arrière, les façades latérales pouvant s'élever jusqu'au faite.

Les hauteurs maxima des différents types de logements sont:

maisons unifamiliales, maisons bifamiliales et trifamiliales:	9,50m avec 2,66 niveaux habitables

maisons d'appartements:	11,50m avec 3,66 niveaux habitables

Afin d'équilibrer la hauteur d'un même groupe de constructions (existence éventuelle de soubassements), un niveau de plus peut être admis exceptionnellement, pour les maisons bifamiliales sans pour autant dépasser la hauteur absolue de 9,50m.

Pour chaque groupe de maisons en bande, la ligne de corniche sera continue, sauf si la pente de terrain impose des décrochements.

- saillies:

La hauteur des saillies sera généralement d'un étage de moins que la hauteur de corniche admise, garde-corps de terrasses éventuelles non compris.

Article 5. Les marges de reculement

A l'intérieur du projet, le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal à au moins une fois la hauteur des constructions, sauf stipulation contraire mentionnée sur le plan.

Le recul des constructions sur leur limite latérale sera d'au moins de 3m pour les maisons uni- et bifamiliales et de 4m pour les maisons d'appartements, sauf stipulation contraire mentionnée sur le plan.

Toutefois des garages pourront être construits en limite séparative, si leur hauteur ne dépasse pas 3m.

Des constructions légères (escaliers d'accès aux étages supérieurs, auvents, balcons) sont admissibles, à condition que leur recul sur la limite latérale soit au moins d' 1,90m.

Article 6. Les emplacements de stationnement

Les aires de stationnement publiques et privées, les parkings en sous-sol ainsi que les garages individuels sont indiqués dans leur principe sur la partie graphique du plan.

Chaque logement devra disposer d'une place de stationnement en dehors du domaine public.

Pour les maisons en bande uni- et bi(tri)familiales, les places de stationnement seront soit intégrées à la construction, soit groupées en aires à ciel ouvert.

Les maisons en bout de bande pourront disposer d'un garage extérieur, construit en limite séparative. Les garages pourront dépasser la limite arrière des constructions de 2,50m afin de permettre la réalisation d'une entrée latérale aux maisons.

Les garages fermés seront implantés de façon à permettre à une voiture de stationner sur l'aire d'accès à ces garages, sans empiéter sur le domaine public.

L'inclinaison des rampes d'accès aux garages ne pourra pas dépasser 20%.

Les aires de stationnement à ciel ouvert peuvent être clôturées et couvertes de toitures (pergolas), pourvu que cet aménagement s'intègre dans l'ensemble du quartier.

Une place de stationnement par tranche de 75qm doit être réalisée pour les immeubles de bureaux et commerce.

- Règles générales d'urbanisme

Article 7. Hauteur des étages

Par dérogation à l'article 9.1 du règlement sur les bâtisses, les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50m, les étages de 2,50m de hauteur étant considérés comme étages pleins.

Conditions particulières

Article 8. Facades et matériaux

Les nouvelles 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.

Les façades devront être revêtues de matériaux couramment utilisés dans la région (voir les quartiers environnants), les bardages métalliques et synthétiques étant à écarter.

Article 9. Toitures et superstructures

Les toitures seront à deux pans, avec le faitage parallèle à la rue.

Sur une petite surface, des toitures terrasses peuvent être admises exceptionnellement.

Les pentes des toitures peuvent varier de 25° à 45° selon le type de matériau utilisé.

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

Les combles peuvent être aménagés sur un seul niveau, si la surface ne dépasse pas 2/3 du niveau de l'étage en dessous.

Superstructures

Des lucarnes sortant du gabarit établi à 45° sont autorisées en raison d'un tiers de la largeur de la façade.

Elles pourront être situées dans l'alignement de la façade. Des fenêtres disposées dans le plan de la toiture sont admises pour éclairer et ventiler des locaux destinés au séjour prolongé.

Les étages en retrait peuvent être munis de toitures en pente.

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

Les matériaux employés seront l'ardoise naturelle (ou un matériau similaire de même teinte) et le zinc, afin de s'intégrer de manière harmonieuse aux quartiers environnants.

Les toitures en pente sont obligatoires sur tous les bâtiments, sauf

- 1) les rez-de-chaussée commerciaux dépassant les gabarits normaux
- 2) les remises situées en dehors du volume bâti de la maison proprement dite,
- 3) les garages privés (cf. art. 6) qui pourraient être couverts d'une toiture plate ou légèrement en pente.

Article 10. Aménagements extérieurs - Espaces libres des parcelles

Les clôtures (murets ou haies vives) en bordure des voies et places publiques sont arrêtées par l'administration communale en fonction du caractère d'ensemble du quartier.

La construction d'escaliers extérieurs ainsi que l'aménagement de terrasses au-dessus du niveau du terrain naturel sont envisagés par endroits.