

En exécution de la décision de principe du collège échevinal
du 11 janvier 1968, d'accord avec les stipulations du présent
cahier des charges.

Luxembourg, le 25 janvier 1968

Le Bourgmestre,

Luvin

L'Echevin,

F. L. Kn

PLAN D'AMENAGEMENT PARTIEL
LUXEMBOURG - CENTS

N° 2550/68

Vu et approuvé

Luxembourg, le 17 janvier 1968
Le Ministre de l'Intérieur,

[Signature]
Henry CRAVATTE



- | | |
|---|--------|
| 1. Composition du dossier | page 1 |
| 2. Note explicative | page 2 |
| 3. Cahier des charges | page 5 |
| 4. Répartition des surfaces | page 7 |
| 5. Tableau justificatif de l'exploitation | page 8 |

N° 2550/67

Le présent plan fait l'objet d'un avis
favorable, sous réserve des observations
énoncées dans la déclaration annexée.

Luxembourg, le 17.4.67

La commission d'aménagement,

[Signature]
[Signature]

Appartient à la délibération
du conseil communal du - 4 DEC 1967



10.4.1967

1. COMPOSITION DU DOSSIER.

Le dossier comprend en triple exemplaire :

1. le présent document contenant outre une note explicative et le cahier des charges, un tableau de la répartition des surfaces, et un tableau justificatif de l'exploitation ;
2. huit plans numérotés de I à VIII, à savoir :
 - I Plan de zônage
 - II Plan général
 - III Plan des circulations
 - IV Plan topographique et schéma des canalisations
 - V Plan d'utilisation des surfaces
 - VI Plan des propriétés
 - VII Plan des étapes d'exécution
 - VIII Plan des voiries de la 1ère étape.

Toutes ces pièces sont présentées à l'approbation en triple exemplaire.

Appartient à la délibération



conseil communal du - 4 DEC 1967

No. 82a 13/65

2. NOTE EXPLICATIVE

Le projet, présenté une première fois le 7 juillet 1966, a dû être remanié complètement suite à la modification de quelques données de base, à savoir la suppression du boulevard de circonvallation et la nouvelle étude du raccordement du quartier à la voirie générale, effectuée par le professeur Grabe de Hanovre.

Le dossier constitué par l'étude du professeur Grabe suivra au courant des premiers jours. Elle est sous presse à Hanovre.

Plan de zônage

Le plan de zônage prévoit l'implantation du commerce et des équipements socio-culturels au centre de l'ensemble, l'implantation des quatre maisons-tours qui dans l'ancien projet se trouvaient le long de la crête du plateau, sur le point culminant du terrain où elles constitueront une dominante urbanistique. La majorité des logements est prévue en maisons unifamiliales dispersées sur le reste du terrain. L'école gardienne et les places de jeux sont situées à l'intérieur des pâtés d'habitation, mais se trouvent raccordées raisonnablement au réseau de circulation.

Plan général

Le plan général indique les circulations, les genres de construction, leur affectation, les verdures publiques et privées.

Les largeurs de façade sont inscrites schématiquement avec 7 m. Les projets de construction définitifs comporteront donc de légères modifications de morcellement puisque les largeurs effectives de façade varieront de 6,25 m à 7,00 m.

Plan des circulations

Le plan des circulations met en évidence les circulations motorisées, autant que possible circonvallatoires, et les circulations pédestres, autant que possible concentriques et convergentes vers le centre commercial et culturel. Il fait ressortir enfin les parkings et garages. Le rattachement de ces derniers à la voie du quartier est étudié de façon à créer un minimum de gêne. En effet les entrées aux garages groupés ainsi que les pistes de parcage ont été éloignées autant que possible des carrefours.

Une partie des garages est prévue soit au rez-de-chaussée de différentes constructions, (- la hachuration a été négligée sur les terrains privés -) soit sur les places à bâtir mêmes. En général, il est prévu un box de garage par logement.

En ce qui concerne les parkings, l'étude Grabe prévoit en tout 1,0 parking par logement.

Les intersections des circulations motorisées et pédestres ont été réduites à un nombre minimum et sont d'un caractère excluant

Appartient à la délibération

du conseil communal du 4 DEC 1967



tout danger. Les pistes des voiries séparent avantageusement les différents courants de circulation.

Plan topographique

Le plan topographique avec schéma des canalisations montre que le tracé des voiries ne présente aucune difficulté ni en soi-même, ni par rapport au terrain. Le schéma des canalisations prouve que l'évacuation des eaux résiduaires est assurée.

Les quotes sont approximatives et passibles de légers ajustements lors du dressement des coupes des voiries. Elles correspondent néanmoins à un levé précis du terrain.

Plan d'utilisation des surfaces

Ce plan et ces textes montrent :

1. l'utilisation des surfaces comme places à bâtir nettes, comme voirie publique avec trottoirs et parkings, comme verdure publique (surfaces vertes, chemins pédestres, places de jeux) et pour les équipements socio-culturels;
2. l'utilisation des places à bâtir par rapport aux constructions à implanter.

Nous constatons que ce projet est nettement plus favorable que l'ancien projet :

les places à bâtir nettes n'étaient au premier projet que de 66,92%, alors qu'elles sont montées à 73,82 %, voire même à 75,58 % pour les terrains privés.

En ce qui concerne les coefficients d'utilisation, ils restent inférieurs à la limite admise par les anciens textes : ils sont de l'ordre de 0,3 à 0,5 pour les maisons unifamiliales, de 0,6 pour les immeubles à 8 niveaux, de 0,5 pour le commerce. Même après déduction des parkings qui serviront en même temps l'église et le commerce et qui seront cédés gratuitement à l'administration communale, le coefficient d'utilisation reste inférieur à 1,0.

Plan des propriétés

Ce plan montre les propriétés de la société et celles des particuliers pour autant qu'elles sont comprises dans le périmètre du plan d'aménagement particulier.

La plupart des constructions prévues par la société pourront être exécutées indépendamment de tout remembrement avec les riverains.

Appartient à la délibération



Conseil communal du 24 DEC 1967

No. 82a 13/65

Plan des étapes d'exécution

L'exécution dépend de plusieurs facteurs, notamment :

1. De la question de propriété en premier lieu : la construction de voiries sur des terrains non appartenant à la société ne saurait précéder au remembrement indispensable des propriétés attenantes à ces voiries. Toutefois cette difficulté n'empêche pas la réalisation d'une première partie de voirie permettant la construction de quelques lots importants de logements. Le plan annexé VIII montre le fonctionnement de la circulation après construction des voiries inscrites sur les terrains de la société et avant achèvement des autres voiries.
2. De la construction des voiries.
Comme au départ le chemin syndical du côté Est devra servir tel quel pour la circulation sortante et ne pourra donc pas encore être transformé en chaussée urbaine. La construction des immeubles du premier lot peut être desservie par ce chemin syndical simultanément avec la construction du premier lot des voiries.
3. De la capacité de travail de la société.

Appartient à la délibération

du conseil communal du 4 DEC 1967

_____ No. 822 13 / 65



3. CAHIER DES CHARGES

Article 1er : Circulations pédestres et surfaces vertes.

Toute voie de moins de 3,5 m de largeur, à l'exception des voies d'accès aux garages, est réservée exclusivement à la circulation pédestre. Pour autant qu'elle dessert des maisons d'habitation, seules les voitures d'ambulance et du service d'incendie peuvent l'emprunter en cas d'urgence, et les tapissières en cas de déménagement.

Les surfaces vertes inscrites au plan no. II comme surfaces vertes privées ne pourront être clôturées et devront être entretenues par leurs propriétaires respectifs.

Article 2 :

Pour les terrains non morcelés au plan d'aménagement partiel, un projet de morcellement devra être présenté préalablement à tout lotissement.

Article 3 : Genre de constructions.

Les différents flots de maisons répondent aux critères suivants :

Les maisons unifamiliales auront les niveaux suivants : cave, rez-de-chaussée, un étage et combles. 60 % seulement de la surface d'étage des combles pourront servir pour des locaux d'habitation.

Les maisons hachurées au plan par des traits diagonaux auront les caves avec garage au niveau de la rue.

Les maisons plurifamiliales auront des caves souterraines, des garages avec un logement de concierge au rez-de-chaussée,

huit niveaux d'appartements et le cas échéant, toiture-terrasse et déflecteur (dalle en béton) devant empêcher la retombée du panache de fumée. Dans ce dernier cas, la cage d'ascenseur pourra être logée entre le 8ème étage et le déflecteur.

Les maisons de commerce pourront avoir 3 niveaux au maximum avec toiture plate, avec magasins et dépendances au rez-de-chaussée, logements ou bureaux aux niveaux supérieurs.

Garages : Sur les terrains SNHBM, aucun box de garage, autre que ceux expressément prévus au plan d'aménagement partiel, ne sera autorisé.

Article 4 : Alignement, dimensions, hauteurs.

L'alignement de façade inscrit au projet est de rigueur. Pour autant qu'il n'est pas inscrit, la marge de reculement ne sera en aucun cas inférieure à six mètres.

Les zones latérales d'isolement (entre bâtiments et limites de terrain) seront d'au moins quatre mètres.



Appartient à la délibération

du conseil communal du - 4 DEC 1967

No. 82a/3165

A l'intérieur d'un même groupe de maisons, les hauteurs de corniche et de faîtière seront indentiques ou harmonieusement assorties.

Article 5 : Matériaux de façades.

Les socles des façades principales et latérales seront exécutés en moëllons ou en matériaux au moins équivalents, ceux des façades postérieures pourront être exécutés en enduit à ciment.

Toutes les façades, tant principales que latérales et postérieures, auront un enduit en chromolith ou un parement en briques, grès cérame ou autres matériaux équivalents.

Article 6 : Zone de reculement et clôtures sur rue.

La zone de reculement sera aménagée en gazon avec éventuellement bosquets fleuris et arbustes bas. Elle ne sera clôturée du côté de la rue que par une bordure en basalte, béton de basalte ou autre, de 20 cm de hauteur au maximum.

Article 7 : Pignons mitoyens.

Tous les pignons communs à deux maisons seront mitoyens et exécutés en maçonnerie traditionnelle de 50 cm d'épaisseur.

Article 8 : Chauffage de bloc.

Pour réduire au minimum la pollution de l'air, la SNHBM se réserve de raccorder les maisons par elle prévues à un ou plusieurs chauffages collectifs souterrains ou apparents. Les tuyauteries et gaines nécessaires seront incorporées à la voirie publique. La collectivité intéressée aura le droit de faire effectuer les réparations nécessaires à ces tuyauteries, à charge pour elle de remettre la voirie en état après chaque réparation. Les mêmes droits sont réservés pour les lignes de raccordement aux antennes collectives de radio-télévision.

Article 9 :

Les dispositions de la loi du 12 juin 1937 seront applicables en ce qui concerne le remembrement et les surfaces à céder gratuitement.

Article 10 :

Appartient à la délibération

du conseil communal du 4 DEC 1967



No. 82a/3/65

SURFACE TERRAIN NET

EXPLOITATION DES TERRAINS SNHBM

Pâté	SNHBM	Privés	Total	Surface bâtie	Surface d'étage	CU*)	CES*)
Nr	m2	m2	m2	m2	m2	= $\frac{SE*}{ST*}$	= $\frac{SB*}{ST*}$
1	14 463	-	14 463	1 722	8 668	0,60	0,119
2	16 005	-	16 005	2 457	4 914	0,31	0,15
3	6 723	-	6 723	1 260	2 520	0,37	0,19
4	1 360	-	1 360	252	504	0,37	0,18
5	1 716	-	1 716	378	756	0,44	0,22
6	1 590	-	1 590	378	756	0,47	0,24
7	1 664	-	1 664	378	756	0,45	0,23
8	3 397	-	3 397	756	1 512	0,44	0,22
9	6 945	-	6 945	1 323	2 646	0,38	0,19
10	3 683	-	3 683	756	1 512	0,41	0,20
11	1 508	-	1 508	378	756	0,50	0,25
12	1 560	-	1 560	378	756	0,48	0,24
13	8 338	-	8 338	1 260	2 520	0,30	0,15
14	6 592	-	6 592	1 071	2 142	0,32	0,16
15	8 662	-	8 662	1 512	3 024	0,35	0,17
16	2 781	823	3 604	567	1 134	0,31	0,16
17	1 764	468	2 232	315	630	0,28	0,14
18	2 107	468	2 575	315	630	0,24	0,12
19	1 767	-	1 767				
20	2 166	-	2 166				
21	552	-	552				
22	1 307	-	1 307				
23	2 052	-	2 052				
a	-	11 966	11 966				
b	1 034	6 570	7 604				
c	-	10 841	10 841				
d	-	17 682	17 682				
e	-	3 441	3 441				
f	-	5 742	5 742				
g	527	9 905	10 432				
h	-	3 693	3 693				
i	983	10 413	11 396				
j	-	17 461	17 461				
Total :	101 246	99 473	200 719				

24	1 980	-	1 980	675	2 025	1,00	0,34
vac parking	3 877	-	3 877			0,52	0,17

Appartient à la délibération

du conseil communal du 4 DEC 1967



CU = Coefficient d'utilisation
 CES = Coefficient d'emprise au sol
 SE = Surface d'étage
 ST = Surface terrain net
 SB = Surface bâtie

UTILISATION DES SURFACES

	Surface totale		Terrains SNHBM			
	m2	%	m2	%	m2	%
Surface brute	274 613	100%	143 000	100%	131 613	100%
<u>Voies publiques</u>						
Voirie	21 105	7,68	11 011	7,70	10 094	7,67
Parkings	9 171	3,34	6 385	4,46	2 786	2,12
Trottoirs	10 268	3,74	5 694	3,08	4 574	3,47
Chemins de desserte	3 071	1,12	2 597	1,82	474	0,36
Total :	43 615	15,88	25 687	17,96	17 928	13,62
<u>Verdure publique</u>						
Chemins pédestres	1 946	0,71	1 732	1,21	214	0,16
Surfaces vertes	6 502	2,37	5 071	3,55	1 431	1,09
Places de jeux	3 031	1,10	1 900	1,33	1 131	0,86
Total :	11 479	4,18	8 703	6,09	2 776	2,11
<u>Surfaces nettes</u>						
Habitations	200 719	73,10	101 246	70,80	99 473	75,58
Commerce	1 980	0,72	1 980	1,38	-	-
<u>Equipement social</u>						
Ecoles gardiennes	5 390	1,96	5 390	3,77	-	-
Centre culturel	11 436	4,16	-	-	11 436	8,69
Total :	219 525	79,94	108 616	75,95	110 909	84,27

Appartient à la délibération
du conseil communal du 4 DEC 1961

No. 82a/3/65

