

PROJET "KALTREIS"

(Plan 011 en date du 15.01.81)



Le présent projet particulier d'aménagement couvre une partie de 21,5 ha d'un "nouveau quartier" dans un secteur d'habitation de faible densité sis aux abords de la place Jeanne d'Arc et de la rue d'Itzig au Nord, de la rue Maissonnet à l'Ouest et du chemin dit "Kaltreis", formant la limite communale, au Sud et à l'Est.

L'aménagement rationnel et cohérent du restant de ce "nouveau quartier" est assuré du fait qu'un avant-projet directeur, couvrant l'ensemble des terrains, avait été dressé dès 1974.

Les dispositions de l'art. 2.58 du projet général d'aménagement autorisent ici un nombre de 40 logements par hectare de terrain net, un CMU de 0,80 et exigent une surface de verdure d'au moins 10 % de la superficie totale.

Avec un nombre de 33 logements par ha, un CMU de 0,60 et 18 % de verdure, le présent projet se conforme largement à ces dispositions (voir partie écrite jointe). Sont prévus 301 logements unifamiliaux à un ou deux niveaux pleins ainsi que 87 logements répartis en 8 immeubles d'habitation collective se situant dans la partie Sud du projet et à construire au fur et à mesure des demandes du marché.

Les différents quartiers résidentiels s'organisent autour d'une aorte centrale munie de bandes de stationnement latérales et plantée d'arbres. L'aménagement interne de ces quartiers se fait par des voies et espaces à priorité piétonne ("rue libre", accès réservés aux riverains, chemins piétonniers et trottoirs traditionnels) aboutissant à des espaces de verdure ou de récréation publics. Un terrain de 130 ares sis aux abords de l'école primaire, du complexe sportif et de la place Jeanne d'Arc (Kermesse !) fait figure de réserve communale pour les besoins culturels futurs et devrait contribuer à l'amélioration de la qualité de la vie du quartier.

Appartient à la délibération  
du conseil communal du

6 AVR. 1981

Luxembourg, le 11 février 1981

l'ingénieur-chef de division,

Jean Van den Bulcke

Vu et proposé:

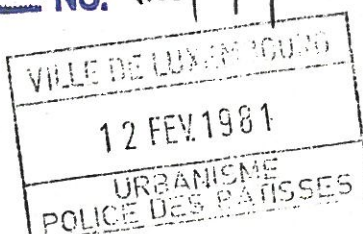
Luxembourg, le 23 FEV. 1981

Le

*collège communal*

Président

Secrétaire





Luxembourg, le



**VILLE DE LUXEMBOURG**  
**DIRECTION DE LA TOPOGRAPHIE**  
**ET DES BIENS**  
CENTRE HAMILIUS / 51, bd Royal

PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN "KALTREIS"

Partie écrite à annexer au projet modifié (Plan no 011 en date du 15/01/81)

Réf. :

1. Occupation du sol

1.1. Pour la partie intéressant la ville et les particuliers Eyschen et Faber:

Terrain à bâtir

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| - pour habitat unifamilial                    | : 586,2 ares |
| - pour habitat collectif                      | : 177,7 ares |
| - Réserve rue J. Fischer                      | : 13,5 ares  |
| - Réserve communale pour<br>un édifice public | : 130,0 ares |

-----  
total terrain à bâtir : 907,4 ares, soit 59,58 %

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| - Verdure publique | : 327,5 ares, soit 21,50 % |
| - Voirie publique  | : 288,1 ares, soit 18,92 % |

-----  
au total : 1.523,0 ares, soit 100,00 %

1.2. Pour l'ensemble du projet, S.N.H.B.M. incluse:

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| - Terrain à bâtir  | : 1.323,4 ares, soit 61,61 % |
| - Verdure publique | : 389,5 ares, soit 18,13 %   |
| - Voirie publique  | : 435,1 ares, soit 20,26 %   |

-----  
au total : 2.148,0 ares, soit 100,00 %

.../...

2. Nombre de logements et densité d'habitation



- Le projet "ville" comprend

161 maisons unifamiliales  
et 87 appartements

soit 248 unités de logement

sur une surface nette de 763,9 ares,

ce qui donne une densité de 32,46 unités / ha

- Pour l'ensemble du projet viennent s'ajouter les 140 maisons unifamiliales de la S.N.H.B.M., avec une surface à bâtir nette de 416 ares soit en tout 388 unités de logement sur 1.179,9 ares, ce qui nous donne une densité de l'ensemble de 32,88.

Sur les 388 unités de logement, on a, pour l'ensemble:

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| - les maisons unifamiliales représentant | 77,6 %  |
| et - et les appartements                 | 22,4 %. |

3. Coefficient d'utilisation

Pour le projet "ville", on a :

|                                                                 |                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| - 65 maisons unifamiliales en groupe de 7 x 11 à 2,6 étages :   | 13.013 m <sup>2</sup>   |
| - 69 maisons unifamiliales en groupe de 7,5 x 11 à 2,6 étages : | 14.800 m <sup>2</sup>   |
| - 27 maisons unifamiliales isolées de 9 x 11 à 2 étages :       | 5.346 m <sup>2</sup>    |
| - 8 immeubles à appartements avec ensemble                      | : 11.808 m <sup>2</sup> |

|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Ce qui donne une surface de plancher brute de | 44.967 m <sup>2</sup> |
| pour une surface à bâtir de                   | 76.390 m <sup>2</sup> |

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 44.967               |                                                                    |
| d'où un CMU de ----- | = <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,59</span> |
| 76390                |                                                                    |

(Ce CMU peu élevé est dû au fait que les immeubles à appartements ont dû être limités à une hauteur de 12 m !)

Pour le projet global s'ajoute la surface de plancher S.N.H.B.M., soit 25.480 m<sup>2</sup> pour une surface à bâtir de 41.600 m<sup>2</sup>, d'où un CMU global de :

$$\begin{array}{r} 70.447 \\ \hline 117.990 \end{array} = \boxed{0,60}$$


4. Emplacements de stationnement publics dans le projet "ville":

- marqués individuellement : 77 emplacements
- bandes de stationnement latérales : 283 emplacements

$$\boxed{360 \text{ emplacements}}$$

Soit 360 : 248 =  $\boxed{1,45 \text{ emplacements publics par logement.}}$

Luxembourg, le 15 janvier 1981

l'ingénieur-chef de division,



Jean Van den Bulcke