

Plan particulier d'aménagement "CÂRMEL"

VILLE DE LUXEMBOURG

07 JAN. 1994

SERVICE D'URBANISME

# Fondements du projet et règlement des bâtisses

Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.  
Fonds pour le Logement à Coût Modéré

Luxembourg



# PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT "CARMEL"

VILLE DE LUXEMBOURG

07 JAN. 1994

SERVICE D'URBANISME

## GENERALITES

### 1. Situation

Le "Carmel" occupe le nord-est du quartier Cents, plateau isolé situé entre la ville de Luxembourg et l'aéroport, délimité au nord et au sud par de fortes déclivités.

Le plateau du Cents est caractérisé essentiellement par l'habitat de faible à moyenne densité, construit principalement pendant les 20 dernières années.

### 2. Limites du projet

Le terrain couvert par le projet "Carmel", est délimité à l'est par le mur d'enceinte du couvent des Carmélites, au sud par la rue Cents - axe principal du quartier - à l'ouest par la Cité Henri Frommes et, enfin, au nord par une zone verte.

### 3. Qualités du site

Pour les principales qualités du site, relevons:

- la bonne accessibilité de la ville par la rue Cents et la rue de Trèves ainsi que du quartier de la gare par le Val de Hamm;
- la facilité des transports en commun: autobus de la ville et gare CFL (Cents);
- l'absence de circulation de transit;
- l'existence d'une infrastructure commerciale et de services;
- un terrain libre de toutes constructions;
- un terrain en position de plateau élevé (330 à 345 m) par rapport aux terrains avoisinants, donc bien aéré;
- la grande zone verte qui limite le terrain au nord;
- la proximité de l'Institut National des Sports.

### 4. Contraintes du site

Au titre des contraintes il faut mentionner:

- la nuisance produite par la proximité de l'aéroport international du Findel;
- la ligne de haute tension à l'ouest qui coupe de façon brutale et désagréable le "Carmel" des quartiers existants;
- la forte déclivité d'une partie des terrains au nord.

Appartient à la délibération

du conseil communal du

5.9.1993

PPA Carmel  
15.6.1993

13 DEC. 1993

No. 820/5/90



## 5. Etat foncier

Au point de vue cadastral, les terrains inclus dans le périmètre du projet "Carmel" sont situés sur le territoire de l'ancienne Commune de Hamm, section A de Hamm, aux lieux-dits "auf der Heid" et "beim Cents". Ensemble avec les parties sans numéro cadastral, appartenant au Domaine Public, leur contenance est de 17,60 hectares.

Quatre propriétaires sont concernés par ce projet d'aménagement dont deux accessoirement et à titre provisoire seulement (consorts Grosber et Ludig). Les terrains appartiennent en effet, dans leur presque totalité, à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et au Fonds pour le Logement à Coût Modéré. Les deux seules propriétés privées font l'objet d'une procédure d'expropriation telle que prévue au titre 3 de la loi du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication.\*) Elles appartiendront, dès avant la réalisation du projet, au Fonds pour le Logement à Coût Modéré.

Un remembrement sous forme de convention entre la Société Nationale des Habitations à Bon Marché d'une part, et le Fonds pour le Logement à Coût Modéré d'autre part interviendra avant la viabilisation des terrains.

---

\*) Il s'agit de la parcelle cadastrée 242 /2599 (contenance 61,10 ares) et partie de la parcelle 242/4942 (contenance approximative 65 ares).

## LES FONDEMENTS DU PROJET

### 1. Conception générale de l'aménagement et de desserte du quartier

- 1.1 Le terrain à aménager trouve son point le plus bas (+ 330 m) au sud-ouest; son point culminant (+ 345 m) se situe au nord à la hauteur du couvent du Carmel.
- 1.2 La topographie du terrain et la situation dominante du couvent ont été à l'origine de la conception urbanistique du projet.
- 1.3 Le quartier est marqué par une large allée bordée en avant-plan par des arbres et en second plan par des immeubles à appartements. Cette allée constitue l'axe de composition du projet. Dans la partie sud-ouest elle est raccordée à la rue Cents et constituera l'accès principal au nouveau quartier. A mi-chemin y débouche une rue qui reliera le nouveau quartier à la rue Paul Wilwertz. Entre cette rue et la rue Cents se situe la première des deux petites places que comprendra le nouveau quartier. L'allée principale débouche sur le couvent devant lequel elle s'élargit pour former la deuxième place du quartier. Cette place protège de par son ampleur le couvent et maintient le recul nécessaire pour assurer à la fois le calme et la dignité du lieu.
- 1.4 Le deuxième accès au nouveau quartier prend son départ de la rue Cents, suit le tracé de la route existante qui monte vers le Carmel, se dirige vers le nord-ouest, croise l'allée principale, pour aboutir dans la rue Auguste Trémont.
- 1.5 Les rues principales auront une largeur de 6 mètres. Les trottoirs aménagés soit d'un côté soit des deux côtés des rues principales auront une largeur de 2,5 mètres.
- 1.6 Les rues résidentielles qui desservent les maisons unifamiliales, réservées en principe aux riverains et services publics, auront une largeur minimale de 6 mètres.
- 1.7 Un chemin pédestre reliera le nouveau quartier à la Cité Henri Frommes. Le point de départ de ce chemin se situera sur la place principale du nouveau quartier.
- 1.8 Les chemins pédestres auront une largeur de 2 mètres; un chemin d'accès aux places de jeux aura une largeur de 2,50 mètres.



## 2. Le stationnement

La plupart des places de stationnement publiques sont implantées le long des rues desservant les immeubles à appartements.

Dans les rues résidentielles, elles sont réparties en petits groupes et à intervalles réguliers.

## 3. Espaces verts

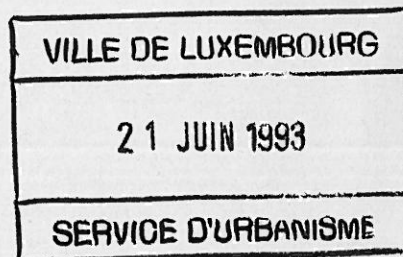
Les voies de circulation sont bordées d'arbres de différentes espèces et de tailles, choisies en fonction du caractère de la rue.

Les espaces - formés par les places de jeux, les jardins privatifs et les couvertures aménagées des garages souterrains - constituent de larges zones vertes entre les maisons unifamiliales et les immeubles à appartements.

## 4. Terrains situés sous la ligne de haute tension de 65 kV

Les terrains situés en-dessous de la ligne de haute tension seront aménagés en zone de récréation, en ensembles de jardins privatifs (Coin de Terre et du Foyer).

Dans la mesure où, ultérieurement, la ligne de haute tension était déplacée, voire enterrée, ces jardins privatifs - constituant en fait des places à bâtir - pourront être affectés à la construction d'immeubles d'habitation ou de toute autre nature.



SURFACES, COEFFICIENTS, NOMBRE DE LOGEMENTS1. Surfaces des terrains

|                                            |            |                 |
|--------------------------------------------|------------|-----------------|
| Surface du projet                          | 176.000 m2 |                 |
| Terrain pour édifice public                | ./.        | <u>3.260 m2</u> |
| Surface brute du terrain                   | 172.740 m2 | 100,00%         |
| Surfaces vertes publiques                  | 17.280 m2  | 10,00%          |
| Voiries, trottoirs,<br>chemins pédestres   | 30.880 m2  | 17,90%          |
| Terrain net                                | 124.570 m2 | 72,10%          |
| . Immeubles collectifs                     | 48.000 m2  |                 |
| . Maisons unifamiliales<br>et bifamiliales | 60.270 m2  |                 |
| . Surfaces vertes<br>privatives            | 16.300 m2  |                 |

2. Structure et surfaces des logements et commerces2.1 Appartements

Types de logements prévus au programme

|                            |             |     |
|----------------------------|-------------|-----|
| . Studios                  | 52 m2       | 10% |
| . Appartements à 1 chambre | 60 - 75 m2  | 30% |
| . " 2 chambres             | 80 - 100 m2 | 50% |
| . " 3 chambres             | 95 - 125 m2 | 10% |

Surface habitable moyenne par logement: 81,5 m2

Surface d'étage moyenne: 81,5 x 1,25: 102 m2

Surface d'étage totale: \*)

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| . Locaux d'habitation                       | 52.700 m2       |
| . Combles: 0,60 du dernier<br>niveau plein: | <u>7.700 m2</u> |

Total surface d'étage 60.400 m2

Nombre théorique de logements: 60.400:102 = 592

2.2 Maisons unifamiliales

Surface d'étage moyenne: 160 m2

Nombre de maisons: 187

Total surface d'étage: 160 x 187 29.920 m2

\*) suivant relevé figurant sub 6



2.3 Maisons bifamiliales

Surface d'étage moyenne: 320 m2  
 Nombre de maisons: 12  
 Total surface d'étage: 12 x 320 3.840 m2

2.4 Locaux commerciaux 2.700 m22.5 Total général surface d'étage 96.860 m23. Calcul du coefficient d'utilisation du sol (C.U.):

Terrain servant de base au calcul:

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Terrain brut:                 | 172.740 |
| Quote-part de terrain à céder |         |
| gratuitement: 25%             | 43.185  |
| Terrain net théorique         | 129.555 |

Surface d'étage maximum autorisée:  
 $129.555 \times 0,8 = 103.644 \text{ m}^2$

Surface d'étage effective: 96.860 m2

CU:  $96.860 : 129.555 = 0,74$   
 CU maximum autorisé: 0,80

4. Nombre de logements (récapitulation)

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Appartements tous types confondus | 592 |
| Maisons unifamiliales             | 187 |
| Maisons bifamiliales (12 x 2)     | 24  |
| Total logements                   | 803 |

5. Places de stationnement

|                                             |      |
|---------------------------------------------|------|
| Garages dans maisons unifamiliales          | 187  |
| Garages dans maisons bifamiliales           | 24   |
| Emplacements dans garages souterrains       | 633  |
| Stationnements publics                      | 544  |
| Stationnements privés, aires devant garages | p.m. |
| Total places de stationnement               | 1388 |

6. Immeubles à appartements: Surfaces d'étage

| Références au plan | Surfaces d'étage |                 | Totaux |
|--------------------|------------------|-----------------|--------|
|                    | logements<br>m2  | commerces<br>m2 |        |
| Immeuble no. 1     | 5.600            | 800             | 6.400  |
| 2                  | 7.600            | 900             | 8.500  |
| 3                  | 4.200            |                 | 4.200  |
| 4                  | 4.200            |                 | 4.200  |
| 5                  | 4.200            |                 | 4.200  |
| 6                  | 4.800            | 600             | 5.400  |
| 7                  | 1.500            |                 | 1.500  |
| 8                  | 4.300            | 400             | 4.700  |
| 9                  | 4.200            |                 | 4.200  |
| 10                 | 4.200            |                 | 4.200  |
| 11                 | 4.800            |                 | 4.800  |
| 12                 | 6.100            |                 | 6.100  |
| 13                 | 940              |                 | 940    |
| 14                 | 940              |                 | 940    |
| 15                 | 940              |                 | 940    |
| 16                 | 940              |                 | 940    |
| 17                 | 940              |                 | 940    |
| Totaux             | 60.400           | 2.700           | 63.100 |

VILLE DE LUXEMBOURG

07 JAN. 1994

SERVICE D'URBANISME



## PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT "CARMEL"

### R E G L E M E N T   D E S   B A T I S S E S

#### 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 projet 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 bifamiliales en bandes et d'édifices publics. Les surfaces commerciales et de bureau 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 15 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 mètres. Les maisons bifamiliales auront une profondeur maximale de 13 mètres et une largeur pouvant varier de 7 à 9 mètres.
- 2.4 Dans la mesure où l'emprise au sol des maisons uni- et bifamiliales n'atteint pas les dimensions maximales autorisées, 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 immeubles à appartements comprendront 3, 4, respectivement 5 niveaux pleins. Cependant, dans des cas particuliers résultant de la topographie du terrain, les bâtiments pourront reposer partiellement sur un soubassement qui représente un 5e niveau. 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.

En façade principale, la hauteur des corniches, calculée comme moyenne entre le niveau de l'axe de la rue desservante et la corniche est de

- 8,5 m pour les maisons unifamiliales avec 2,6 niveaux habitables,
- 12,0 m pour les maisons bifamiliales et les résidences avec 3,6 niveaux habitables,
- 14,0 m pour les immeubles collectifs avec 4,6 niveaux habitables,
- 17,0 m pour les immeubles collectifs avec 5,6 niveaux habitables.

## 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 pourra être muni d'un balcon ou d'une loggia d'environ 8 m<sup>2</sup>.

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 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 maison bifamiliale disposera de deux garages et en moyenne de deux emplacements en surface situés 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 stationnements publics, les principes des rampes d'accès ainsi que les emprises des garages souterrains sont indiqués au plan d'aménagement.



Pour les locaux commerciaux et les bureaux une place de stationnement sera réalisée par tranche de 75 m<sup>2</sup> respectivement de 125 m<sup>2</sup> 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 employés.

En petite surface, des toitures terrasses peuvent être admises.

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. Il en est de même pour les lucarnes qui sont autorisées sur un tiers de la largeur de la façade.

Les lucarnes pourront être situées dans l'alignement de la façade et 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.