

**Paul Muller**  
architecte diplômé  
urbaniste

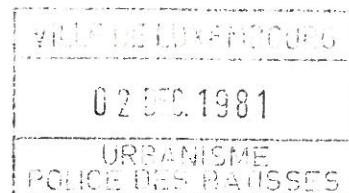
**Luxembourg**  
1, Montée de Clausen  
Téléphone : 4 05 37 / 4 05 31  
Caisse d'Épargne 1100/7765-3  
C. C. P. 36792-29  
B. G. L. 370/154737/72

**Luxembourg, le 1er décembre 1981 V/Réf. :**

**N/Réf. : 81/232/PM/r1**

**PROJET PANORAMA**

Projet particulier d'aménagement "PANORAMA"



Appartient à la délibération  
du conseil communal du 14 DEC. 1981  
No. 82a / 14 / 73

.../...

- 2 DEC. 1981

## I. PROGRAMME D'AMENAGEMENT

---

### 1) Ilôt formé par des maisons du type unifamilial

Cet îlot comprend 11 maisons à caractère unifamilial avec garage en sous-sol.

L'ensemble de cet îlot comprend en dehors des espaces verts privatisés un espace public réservé aux enfants.

### 2) Ilôt formé par des maisons à triple logement

Cet îlot comprend 10 maisons jumelées à 3 logements chacune. Chaque logement sera équipé de terrasses et d'un jardin privé.

Ces maisons jumelées auront un caractère de villa et seront largement vitrées et pourvues de terrasses et balcons.

L'espace libre autour de ces constructions sera aménagé sous forme de jardin fleuri.

Au sous-sol des maisons, 1 garage par logement sera aménagé.

Les groupes de maisons sont placés de façon à créer un ensemble à caractère résidentiel et entouré d'un maximum de verdure.

Des promenades pédestres et des places de jeux pour enfants lui confèrent un caractère de parc.

### 3) Ensemble résidentiel

Cet immeuble d'appartements comprendra 22 appartements à caractère résidentiel.

Une conciergerie est prévue au rez-de-chaussée et un étage de bureaux sera aménagé en premier sous-sol.

Les garages sont logés en deuxième sous-sol ( 1 garage par logement).

Cet ensemble résidentiel sera complété par un grand espace destiné aux enfants et une piscine ouverte et chauffée.

Les promenades pédestres prévues au plan d'aménagement relient entre eux les trois îlots et confèrent à l'ensemble un caractère de parc résidentiel.

Le plan d'aménagement donne droit d'après calculations en annexe, à un nombre de 76,124 logements.

-.-.-.-.-.-.-.-

## A. Détermination du coefficient d'utilisation du sol

---

### 1) Surface brute :

$$21.150,00 \text{ m}^2 + 4.224,00 \text{ m}^2 = \underline{25.374,00 \text{ m}^2}$$

### 2) Surface habitable :

$$8.890,17 \text{ m}^2 + 1.727,00 \text{ m}^2 = \underline{10.617,17 \text{ m}^2}$$

### 3) Surfaces publiques :

#### a) voies de distribution (à céder à la Commune avec trottoirs)

$$(8 \times 260) + (38 \times 8) + (15 \times 8) + (44 \times 8) + (14 \times 8) + (13 \times 8) + (9,5 \times 17,5) + (12 \times 7) + (35 \times 1,5) + (93 \times 8) + (11 \times 9) + (2 \times 2) + (5,5 \times 5) + (5,5 \times 17) + (5,5 \times 6,5) + (37 \times 5,5) + (2 \times 27) + (300 \times 1,5) + (28 \times 5,5) = \underline{5.240,00 \text{ m}^2}$$

= 20,651 % de la surface brute

#### b) verdure (à céder à la Commune)

##### zone de protection :

$$(9 \times 22) + (9 \times 12,5) + (91 \times 9) - (5,5 \times 37) + (9 \times 85) + (70 \times 9) + (270 \times 1,5) =$$

= 2.726,00 m<sup>2</sup>

= 10,7432 % de la surface brute

### 4) Surface nette :

Surface nette = surface brute - surface publique à céder à la Commune

$$\begin{aligned} \text{Surface nette} &= 25.374,00 \text{ m}^2 - (5240,00 \text{ m}^2 + 2726,00 \text{ m}^2) \\ &= 25.374,00 \text{ m}^2 - 7966,00 \text{ m}^2 \\ &= 17.408,00 \text{ m}^2 \\ &= \underline{17.408,00 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Coefficient d'utilisation} &= \frac{\text{surface habitable}}{\text{surface nette}} \\ &= \frac{10.617,17 \text{ m}^2}{17.408,00 \text{ m}^2} = 0,6099 \end{aligned}$$

Coefficient d'utilisation réalisé : 0,6099 < 0,8 = coefficient maximum d'utilisation (CMU)

B. Nombre de logements admissibles

$$\begin{aligned} \text{Surface théorique} \times 40 \frac{\text{logements}}{\text{ha}} &= (\text{surface brute} - 25\%) \times 40 \\ &= (2,5374 \text{ ha} - 0,6343 \text{ ha}) \times 40 \\ &= 1,9031 \cancel{\text{ha}} \times 40 \frac{\text{logements}}{\cancel{\text{ha}}} \\ &= \underline{\underline{76,124 \text{ logements}}} \end{aligned}$$

Logements prévus dans le projet sus-mentionné :

11 maisons unifamiliales	= 11 logements
10 maisons jumelées à 3 logements	= 30 logements
1 immeuble d'appartements	= 22 appartements
1 résidence à 13 appartements	= 13 logements
<hr/>	
Total :	<u>76 logements</u>

Nombre de logements par hectare :

$$76 : 1,9031 = 39,9348 \frac{\text{logements}}{\text{ha}} < 40$$

-.-.-.-.-.-.-.-.-

Projet particulier d'aménagement PANORAMA

Appartient à la délibération

du conseil communal du 14 DEC. 1981

No. 82e | 14 | 73



Scanné par : [Signature]