

VILLE DE LUXEMBOURG
27 MAI 1993
SERVICE D'URBANISME



ROMAIN HOFFMANN

ARCHITECTE-URBANISTE

ANNEXE I

PROJET PARTICULIER D'AMENAGEMENT LOTISSEMENT
DOMAINE DU "EYSCHENHAFF"

Appartient à la délibération
du conseil communal du 28 JUIN 1993

SITUATION FONCIERE ACTUELLE *

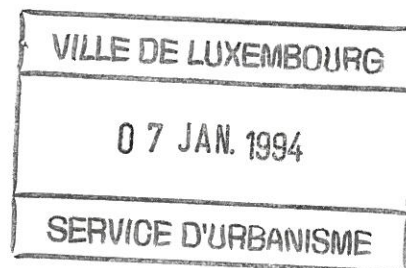
Propriétaire	No cadastral	Surface
WEIDERT	794/3350	93,20
WEIDERT	795/3351	19,18
WEIDERT	839	3,00
WEIDERT	partie des No 837/1188 838/3013	18,84
VILLE DE LUXEMBOURG	partie du No 807/3697 (pour intégration du chemin communal dans la voie à réaliser)	10,55
VILLE DE LUXEMBOURG	partie des No 836 837/1936	2,97
VILLE DE LUXEMBOURG	(piste cyclable pour accès rue Dormans) partie du No 836	5,33
DOMAINE DE L'ETAT	svt accord de principe avec le collège des bourgmestre et échevins en date du 02/02/1993 et suivant accord avec le service d'urbanisme en date du 18/05/93 partie du No 706/3698	5,97
TOTAL SURFACE BRUTE:		159,04 ares
		=====
		= 15 904 m2
SURFACE ZONE VERTE 10 %	(2 222 m2 PROJET)	1 590,4 m2
SURFACE TOTALE VOIRIE 15 %	(2 869 m2 PROJET)	2 385,6 m2
détail p.m.		
CHAUSSEE	1 553 m2	
TROTTOIR	463 m2	
STATIONNEMENT	342 m2	
PISTE CYCLABLE	511 m2	
(pour accès rue Dormans)		
TOTAL SURFACE NETTE		11 928 m2
		=====
TOTAL SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE = 11 928 m2 C.M.U 0,6 =		7 156,80 m2
		=====
TOTAL SURFACE DE PLANCHER SUIVANT IMPLANTATION THEORIQUE (plan No 336-01.01-0 et ANNEXE V.)		7 476 m2
		=====
TOTAL SURFACE DE PLANCHER DU PROJET (plan No 336-01.02-0 et ANNEXE II.)		7 156,63 m2
		=====

* La situation foncière est le résultat des négociations avec les responsables des services de la Commune dont les terrains seraient à acquérir ou à échanger. Ces surfaces sont comprises dans le calcul du lotissement.

DOMAINE DU "EYSCHENHAFF"TABLEAU DES SURFACES SUIVANT PLAN NO 336-01.02-0

Lots	Surface d'implantation au sol (1)		Total surface de plancher =(1) x 2,65
1	136	m2	360,40 m2
2	136	m2	360,40 m2
3	136	m2	360,40 m2
4	136	m2	360,40 m2
5	180	m2	477,00 m2
6	144	m2	381,60 m2
7	180	m2	477,00 m2
8	162	m2	429,30 m2
9	162	m2	429,30 m2
10	162	m2	477,90 m2*
11	162	m2	477,90 m2*
12	869,50	m2	2.565,03 m2*
Total	2.565,50	m2 =====	7.156,63 m2 =====

Dans le calcul du total de la surface de plancher deux niveaux pleins et seulement 65 % de la surface mansardée sont pris en considération. Pour les lots* 10, 11, 12, 30 % de la surface du -1 s'ajoutent en raison des possibilités topographiques, afin de garantir le CMU global de 0,6 et la hauteur corniche de 8,50 m.





ANNEXE III

LOTISSEMENT DOMAINE DU EYSCHENHAFF, Luxembourg

VILLE DE LUXEMBOURG

07 JAN. 1994

SERVICE D'URBANISME

DESCRIPTIF

Chapitre 1. - Situation et accès

Le terrain à lotir se situe au fond de la rue Siggy depuis laquelle on y accède.

Chapitre 2. Contraintes et objectifs du projet.

- 1) Sous le régime du plan d'aménagement du 4 novembre 1991, le terrain à lotir est classé:

- a) sub E.0. zones d'aménagement et plus particulièrement sub E.2. les ensembles de terrains à aménager
- b) sub A.2. zones d'habitation 2

Les caractéristiques principales de cette zone sont la densité qui admet un CMU de 0,6 en tenant compte de la zone verte (10 %) et des voiries (15 %) dont les surfaces sont à déduire du projet.

- 2) La contrainte de la topographie
L'objectif urbanistique spécial voulant mettre à profit la contrainte topographique aboutit nécessairement à l'implantation des immeubles comme nous les avons projetés.
Pour mieux répondre à la spécificité du site nous invoquons l'article E 2.4. de la partie écrite du projet général d'aménagement de la Ville de Luxembourg qui prévoit une plus grande liberté pour ce qui est du gabarit des constructions sans toutefois dépasser le CMU du sol.
- 3) L'objectif urbanistique ou esthétique prévoyant pour chaque groupe d'au moins deux maisons un ensemble architectural cohérent c.à.d. dont le promoteur lotisseur et réalisateur se porte garant en stipulant cette condition dans les actes de vente respectifs sous forme d'une servitude d'architecture dont les détails (en dehors du règlement général ci-après) restent à spécifier seulement par lui-même et son architecte.



ANNEXE III

- 4) L'objectif d'intégrer dans le projet un plan vert très élaboré conservant par la localisation de ces espaces et par leur plantation judicieuse une aire de repos publique calme et dégagée. A cette occasion il importe de souligner que la totalité de la zone verte a été prévue dans la vallée à la cote +/- 300 pour les raisons suivantes.
- a) situation centrale et sécurisante par sa visibilité en contrebas du lotissement et au centre de notre proposition de l'ensemble du projet.
 - b) accès et passage piétonnier et/ou piste cyclable d'en haut depuis le lotissement et jonction avec le chemin piétonnier existant à réaménager vers la rue Dormans.
 - c) accès direct d'en bas depuis la rue Dormans laquelle par son exigüité bénéficiera alors d'une ouverture sur des terrains verts publics et apportera de ce fait une certaine qualité de vie aux riverains de ces ruelles certes modestes mais non dépourvues de charme sur le flanc du Rothenberg.
- 5) Finalement l'exigence de la viabilité des terrains adjacents appartenant à la Commune a été garantie.
- La surface occupée par les petits jardins et appartenant à la Commune reste directement accessible depuis la rue Siggy et pourra être aménagée à n'importe quel moment.
 - Les terrains situés au sud du lotissement et appartenant en majeure partie à la Commune et/ou domaine de l'Etat peuvent à tout moment être aménagés en prolongeant la route d'accès du côté gauche du lotissement (voir proposition d'ensemble).

Chapitre 3. - Urbanisme général

3.a. Voiries

La liaison entre la rue Siggy et le terrain à lotir est réalisée par un rond-point.

De ce rond-point deux voies desservantes à trafic réduit partent:

- Une voie en prolongation de la rue Siggy dessert tous les lots de 1 - 12.
- La seconde voie dessert également le lot 12 et le chemin piétonnier et/ou piste cyclable, mais elle sera réalisée dans l'optique suivante:
 - * fonction esthétique aux abords du rond-point
 - * accès à la partie restante du plan d'ensemble

07 JAN. 1994



ANNEXE III

- * accès vers le chemin cyclable, piétonnier vers la zone de verdure et vers la rue Dormans

Des trottoirs, parkings, ainsi qu'une bande de verdure d'un côté de ces deux rues sont prévus. Les aires de stationnement de la bande de parking sont délimitées par des îlots d'arbres. La voirie est conçue de manière à ce que la circulation à grande et moyenne vitesse soit rendue impossible.

Afin de rehausser le caractère résidentiel du quartier différents types de revêtement sont prévus.

3.a.1. Zone verte, piste cyclable et/ou chemin piétonnier

La zone verte en contrebas du lotissement est desservie par une piste cyclable et/ou un chemin piétonnier à partir de la voie publique et formera la seule jonction possible avec la rue des Dormans du Rothenberg en raison de la topographie du terrain.

La zone de verdure, située derrière les maisons est entourée de jardins privés présentant ainsi l'aspect d'un grand parc intérieur.

Chapitre 4. - Urbanisme particulier

4.a. Description des matériaux

Les constructions seront réalisées en matériaux traditionnels.

Gros-oeuvre

- Les fondations sont constituées de semelles filantes ou isolées en béton coulé sur place.
- Les murs du sous-sol seront en béton, blocs de béton lourd ou laitier enduits à base de bitume contre l'humidité.
- Les murs extérieurs et intérieurs seront en blocs de béton ou briques.
- Les cloisons seront en briques.
- Les dalles seront en béton armé avec chapes.

Façades

Les façades seront cimentées ou isolées et peintes dans la gamme des tons traditionnels de la ville.



ANNEXE III

Des éléments en pierres naturelles peuvent être utilisés partiellement comme revêtement de façade.

Les sous bassements peuvent être réalisés en placage de pierres de taille ou massifs.

Toiture

Les toitures sont du type traditionnel avec charpente en bois, isolation thermique et couverture d'ardoises.

Murets et clôtures

Les murets de jardin donnant sur la voie publique et ceux séparant la propriété sur les côtés latéraux seront en pierres naturelles, moellons ou parements au moins jusqu'à la profondeur construisible. Les murets de jardin séparant les propriétés sur les limites postérieures et au delà de la profondeur construite pourront être en béton ou en briques rejointoyées avec ou sans tablette de recouvrement. Tous les murs de soutènement devront être en moellons ou parements en moellons.

Tous les murets de jardin pourront être munis d'une clôture à treillis ou d'une clôture à barreaux. Pour des raisons topographiques, d'esthétique et d'insonorisation tous les murs de séparation ou de clôture peuvent dépasser la hauteur de 2 m au besoin.

Les clôtures en bois style "Ranch" ou "Jägerzaun" sont interdites.

Menuiserie extérieure

Les châssis des fenêtres doivent être blancs, soit en bois, alu, ou en PVC.

Les volets seront encastrés dans la maçonnerie.

Les volets battants ne sont autorisés que dans le cadre de l'harmonie architecturale.

Aménagement des parcelles.

Les appentis de jardin, poubelles etc. doivent être intégrés soit au muret, à la maison ou au garage. Toute autre construction isolée est refusée.

Les accès des garages et des maisons seront en parfaite harmonie avec le type de revêtement de la voirie.



4.b. Principe de base d'implantation des constructions

Les constructions sont implantées dans le gabarit maximal indiqué dans le plan ci-joint. Cependant des verrières ou jardins d'hiver donnant sur le jardin arrière des maisons sont admises.

4.b.1. Recul sur les limites et hauteurs de construction

Toutes les maisons auront deux niveaux pleins et une toiture mansardée.

Les sous-sols conformément à l'article 4.b.2.d.

4.b.2. Les saillies

Sont à considérer comme saillies les décrochements des façades par rapport aux reculs sur les limites tels que les corniches, les descentes d'eau, les loggias, les balcons et les "bow-windows". Toutes ces saillies peuvent être prétextées à l'expression de personnalisation architecturale de la construction.

4.b.2.a. Les corniches ont une largeur maximum de 70 cm. Dans ces mêmes dimensions, les corniches peuvent contourner les loggias et les toitures de recouvrement des balcons.

4.b.2.b. Les balcons peuvent être en saillie de 1,50 m en façades sur rue et façade postérieure. Ils ne peuvent être implantés au-delà du recul sur les limites latérales que sur une profondeur de 100 cm. Ils surplombent le terrain à une hauteur libre minimale de 2,20 m. La longueur du balcon ne dépassera pas le tiers de la largeur de la façade pour les maisons isolées ou mitoyennes.

4.b.2.c. Les loggias peuvent être en saillie maximale 1,20 m sur les façades sur rue et postérieures, de 0,75 m sur les façades latérales. La longueur maximale ne dépassera pas le tiers de la largeur de la façade respective.

4.b.2.d. Les sous-sols abritant garages, caves, piscine ou autres locaux non destinés au séjour prolongé de personnes peuvent être construits en dehors des limites postérieures des gabarits maximaux indiqués sur le plan d'aménagement particulier et s'étendre jusqu'aux limites latérales.



ANNEXE III

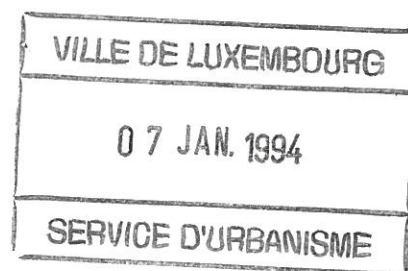
Les sous-sols des lots 10, 11, 12 (niveau -1) sont en partie réservés au séjour prolongé de personnes (logements) en raison des possibilités topographiques, et dans l'esprit de l'article A.0.9. de la transposition des volumes afin de garantir le CMU 0,6 et la hauteur corniche 8,5 sur rue.

Au cas où les sous-sols seront en saillie visible de l'extérieur en raison de la topographie sur ces fonds en forte déclivité, le dessus devra être partiellement planté et les côtés devront être en moellons.

4.b.2.e. Toute liberté est laissée quant aux formes géométriques des saillies.

4.b.3. Les garages

Les garages seront implantés dans les limites conformément au plan d'aménagement particulier et suivant les articles et paragraphes précédents (4.b.2.d.).



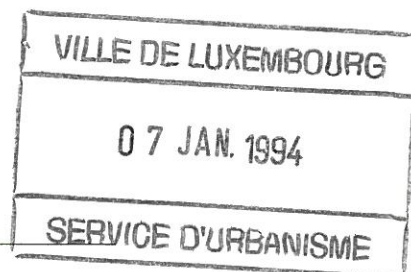


CALCUL POUR DEMONTRER LA VIABILISATION DES TERRAINS COMMUNAUX ET AUTRES
RESTANT A AMENAGER A UNE DATE ULTERIEURE

SITUATION FONCIERE ACTUELLE

<u>Propriétaire</u>	<u>No cadastral</u>	<u>Surface</u>
VILLE DE LUXEMBOURG	partie des No 836	
	837/1936	33,64
WEIDERT	partie des No 837/1188	
	838/3013	4,26
WEN	840/1320	6,40
WEIDERT	840/1321	13,70
ZEIG	partie du No 840/1322	3,63
WEIDERT	841/1248	7,80
WEIDERT	832/3012	8,10
VILLE DE LUXEMBOURG	825/3743	12,10
VILLE DE LUXEMBOURG	835/2550	51,50

		141,13 ares
		=====
		= 14 113 m2
SURFACE ZONE VERTE 10 %	(3 016,5 m2 PROPOSITION)	1 411,3 m2
SURFACE TOTALE VOIRIRE 15 %	(2 332,26 m2 PROPOSITION)	2 117 m2
détail p.m	CHAUSSEE 1 343,51 m2	
vt proposition	TROTTOIR 517,75 m2	
	STATIONNEMENT 372 m2	
	PISTE CYCLABLE 99 m2	
	(pour accès rue Dormans)	
TOTAL SURFACE NETTE		10 585 m2
		=====
TOTAL SURFACE DE PLANCHER AUTORISE = 10 585 m2 C.M.U. 0,6 =		6 351 m2
		=====
TOTAL SURFACE DE PLANCHER SUIVANT IMPLANTATION THEORIQUE (Plan No 336-01.01-0 et ANNEXE V)		5 987,8 m2
		=====





TABEAU DES SURFACES SUIVANT PLAN NO 336-01.01-0
INTITULE PROPOSITION PLAN D'ENSEMBLE THEORIQUE IMPLANTATION SUIVANT
REGLEMENT

Lots théoriques	Surface d'implantation (au sol) (1)	Total surface de plancher =(1) x 2,80
1	520 m2	1 456 m2
2	520 m2	1 456 m2
3	520 m2	1 456 m2
4	475 m2	1 638 m2*
5	426 m2	1 470 m2*
Sous-total	2 461 m2 =====	7 476 m2 =====
6	474,5 m2	1 328,6 m2
7	507 m2	1 419,6 m2
8	520 m2	1 456 m2
9	520 m2	1 456 m2
10	117 m2	327,6 m2
Sous-total	2 138,5 m2 =====	5 987,8 m2 =====
Total	<u>4 599,5 m2</u>	<u>13 463,8 m2</u>

Dans le calcul du total de la surface de plancher deux niveaux pleins et seulement 80 % de la surface mansardée sont pris en considération. Pour les lots* 4 et 5, 65 % de la surface du -1 s'ajoutent en raison des possibilités topographiques, afin de garantir le CMU global de 0,6 et la hauteur corniche de 8,50 m.

TABEAU RECAPITULATIF DE L'ENSEMBLE

Surface terrain	Zone verte (Projet) théorique	Voirie (Projet) théorique	Total surface nette	Total surface de plancher autorisé C.M.U. 0,6	Total surface de plancher suivant implantation théorique	Total surface de plancher du projet
*15 904 m2	*1 590,4 m2 (2222 m2)	*2 385,6 m2 (2 869 m2)	*11 928 m2	*7 156,8 m2	*7 476 m2	*7 156,63 m2
14 113 m2	1 411,3 m2 (3016,5 m2)	2 117 m2 (2 332 m2)	10 584,8 m2	6 350,9 m2	5 987,8 m2	5 987,80 m2
30 017 m2	3 001,7 m2	4 502,6 m2	22 512,8 m2	13 507,7 m2	13 463,8 m2	13 144,43 m2

* Concerne projet particulier d'aménagement lotissement DOMAINE DU "EYSCHENHAFF" (voir plan 336-01.02-0 et ANNEXES I et II).