



Appartient à la délibération

du conseil communal du 6 JUIL. 1981

14 DEC. 1981 No. *820/4/78*

Vu et proposé:
Luxembourg, le 2 JUIN 1981
Le collège échevinal
[Signature] Président

[Signature] Secrétaire

Aménagement particulier " Westhang "

Maître de l'ouvrage:

Parc de l'Europe S.A.

Luxembourg - Dommeldange

Architectes:

Klein et Muller

Luxembourg - Dommeldange



I. DESCRIPTION DU PROJET

1) Préliminaires

Le présent projet d'aménagement particulier a pour objet la mise en valeur d'un ensemble de terrains d'une superficie de 3 ha 53 a 55 ca appartenant à la S.A. Parc de l'Europe - Luxembourg-Dommeldange, dénommé ci-dessous le fonds, et inscrit au cadastre sous commune d'Eich, Section B de Dommeldange, No: $\frac{279}{2061}$; $\frac{270}{2060}$; $\frac{281}{2086}$; $\frac{270}{2545}$, lieu-dit "Rothfeldchen"

"Boxfeld", "im Riechenfeld".

Au projet d'aménagement de la Ville de Luxembourg, le fonds figure dans les parties du territoire de la Ville inscrit "Nouveaux quartiers de la zone d'habitation à faible densité".

2) Parti adopté

Le programme du projet est l'aménagement d'un ensemble de logements de standing moyen de 72 unités de logements réparties en bungalows jumelés et maisons unifamiliales en bande de 5 unités au maximum.

Les maisons Nr. 33 - 37 seront réalisées après suppression de l'air de révolution et lorsque la nouvelle route sera prolongée.

L'unité architecturale et la composition d'ensemble sont les deux critères de base desquels on est parti pour créer un ensemble harmonieux d'habitation.

Du fait que le terrain, de par sa déclivité, s'avère très intéressant au point de vue architectural, nous avons choisi une architecture bien apte à se conformer à la modalité et à l'envergure des terrains disponibles.

Les constructions ont au maximum 2 niveaux pleins par rapport à la rue attenante. Etant fortement en pente, le fonds a dû être exploité comme tel; afin d'éviter des remblais importants les constructions en contrebas des routes ont un niveau enterré ouvert vers la vallée.



3) Parkings, garages, espaces verts, plaine de jeux

Il est prévu 1 garage par logement

Au sud de la rue van der Meulen, il est prévu une zone verte et de détente; assez fortement en déclivité, elle devra être aménagée en conséquence.

D'autres bandes de zones vertes à céder sont situées en contre-bas, à l'ouest du fonds.

La zone verte et de détente comprenant également une petite plaine de jeux est en pente étant donnée que tout le terrain est en pente. Il faut donc l'aménager en conséquence.

La situation de la zone verte a été fixée en accord avec les services compétents de la Ville de Luxembourg, en rapport direct avec le terrain attenant appartenant à la Ville. Un chemin de liaison longeant le lot Nr. 39 rejoint l'école construite en contre-bas rue Mongenast-Servais. Il sert principalement aux écoliers et du lotissement Westhang et à ceux des immeubles construits en contre-haut.

4) Bâtiments d'habitation

Le schéma d'implantation des bâtiments d'habitation repose sur une étude de principe de projets unifamiliaux et bungalows jumelés, de façon à ce que les auteurs futurs ne rencontrent pas de difficultés à réaliser des logements aux dimensions courantes.

Les maisons unifamiliales en rangées ont trois niveaux vers le sud-ouest et deux niveaux vers le nord-est.

Une esthétique recherchée des façades pourra donner lieu à des développements dans l'utilisation de la polychromie.

En conformité avec le rapport de l'Institut für Bodenmechanik und Grundbau der Universität Karlsruhe, la stabilité des maisons sera assurée par les dispositions suivantes:

- dalles en béton armé avec chaînage périphérique
- semelles de fondation en béton armé
- armatures en treillis des radiers des sous-sols
- radiers de fondation en béton armé pour les maisons en aval de la nouvelle route.

Ces dispositions sont indiquées en détail sur les plans SECOTECHNIQUE No 79005 - 1 + 3.

5) Infrastructure

L'infrastructure du fonds comprend:

- a) la voirie;
- b) la canalisation d'égout;
- c) les réseaux d'eau et de gaz;
- d) les réseaux électriques, du téléphone et de la télévision.

ad.a) Les routes, d'une largeur totale hors tout de 12 mètres (8,00 m' + 2 x 2,00 m' de trottoir) seront construites par phases successives.

D'abord le prolongement de la rue van der Meulen en accord avec le propriétaire limitrophe.

Ensuite, on entamera la nouvelle voie, qui a une pente de 5 - 6%, prévue provisoirement avec plateforme tournante, en attendant de continuer le tracé indiqué dans le plan dressé en accord et d'après les données nous communiquées par le service des travaux neufs et de la circulation de la Ville de Luxembourg.

ad.b) La rue van der Meulen est canalisée. Le prolongement de la rue van der Meulen vers le nord sera raccordé dans le réseau existant. La canalisation de la nouvelle route en contre-bas en système séparatif sera raccordée dans le collecteur existant de la rue Van der Meulen.

Afin d'éviter une entaille supérieure à 4,00 mètres dans le terrain naturel (mesure indiquée dans le rapport de l'Institut für Bodenmechanik und Grundbau der Universität Karlsruhe), une deuxième canalisation servant à l'évacuation des eaux usées des maisons sises en aval de la nouvelle route fut nécessaire.

En conformité avec le même rapport, un drainage dans la route fut prévu.

Le tracé exacte des canalisations est montré sur le plan de situation.

ad.c) Les réseaux d'eau et du gaz existants dans la rue van der Meulen seront prolongés dans les nouvelles rues.

ad.d) Le réseau électrique de la Ville existant sera prolongé en souterrain et ceci en accord avec les services techniques. Il faut éventuellement prévoir une cabine de transformation dont l'emplacement est à définir en accord avec les services compétents.

Le réseau de téléphone posé en tranchée d'après les données des P.T.T.

Le réseau TV sera raccordé à celui de Coditel.





II. ANALYSE DU PROJET

1) Densité autorisée

40 logements par ha de terrain net.

2) Densité projetée

No 1 à 12	(bungalows jumelés)	=	12 log.
No 13 à 37	(maisons unifamiliales)	=	25 log.
No 38	(bungalow)	=	1 log.
No 39 à 72	(maisons unifamiliales)	=	34 log.
	Total		72 log.
Densité projetée:	<u>72</u>	=	26,97 log/ha.
	3 ha 53a 55ca- 24,49%		

3) Parkings et garages

Il est prévu au minimum un garage par logement

4) CMU autorisé

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de huit dixième; (CMU = 0,8)

5) CMU projeté

a) surfaces cumulées des étages habitables.

- bungalows jumelés type A à 2 niveaux	
No 1 à 12	= 12 x 180 m ² = 2.160 m ²
- maisons unifamiliales type B à 2 niveaux	
No 13 à 37	= 25 x 126 m ² = 3.150 m ²
- maisons unifamiliales type C à 2 niveaux	
No 39 à 72	= 34 x 136 m ² = 4.624 m ²
No 38	= 1 x 200 m ² = 200 m ²
	<hr/>
	10.134 m ²

b) Surface publique

b1. Voies de distribution: 4.440 m²

Pourcentage des voies de distribution:

$$\frac{100 \times 0,444}{3,5355} = 12,56\%$$

b2. Zone verte: 4.220 m²

Pourcentage de la zone verte:

$$\frac{100 \times 0,4220}{03,5355} = 11,94\%$$

Pourcentage de la surface publique:

$$\frac{100 \times 0,8660}{3,5355} = 24,49\%$$

Surface nette totale projetée:
3 ha 53 a 55 ca - 86 a 60 ca = 2 ha 66 a 95 ca
CMU projeté: $\frac{10134}{26695} = 0,38 < 0,8$



Luxembourg, le 4.5.1981

Les architectes