27 MAI 1992 PARTICULIER D'AMENAGEMENT LOTISSEMENT

SERVICE D'URBANISME

DOMAINE DU "EYSCHENHAFF" Appartient à la délibération 2 8 JUIN 1993

SITUATION FONCIERE ACTUELLE *

| SITUATION FONCIERE ACTUEL | du conseil communei de | |
|---|--|---|
| <u>Propriétaire</u> | No cadastrab DEC. 1993No. 8te 6 43 | <u>Surface</u> |
| WEIDERT | 794/3350 | 93,20 |
| WEIDERT | 795/3351 | 19,18 |
| WEIDERT | 839 | 3,00 |
| | partie des No 837/1188 | 3,00 |
| WEIDERT | | 10.04 |
| | 838/3013 | 18,84 |
| VILLE DE LUXEMBOURG | partie du No 807/3697 | 10,55 |
| | (pour intégration du chemin communal | |
| | dans la voie à réaliser) | |
| VILLE DE LUXEMBOURG | partie des No 836 | 2,97 |
| | 837/1936 | |
| .) | (piste cyclable pour accès rue Dorma | ns) |
| VILLE DE LUXEMBOURG | partie du No 836 | 5,33 |
| | svt accord de principe avec le collè | |
| | des bourgmestre et échevins en date | |
| | 02/02/1993 et suivant accord avec le | |
| | service d'urbanisme en date du 18/05 | |
| DOMESTIC DE L'EMAM | | |
| DOMAINE DE L'ETAT | partie du No 706/3698 | 5,97 |
| | (pour aménagement du rond-point) | |
| | | |
| TOTAL SURFACE BRUTE: | THEMPOIDS | 159,04 ares |
| i de la companya de | VILLE DE LUXEMBOURG | |
| - Common of the | THE RESIDENCE AND ADDRESS OF THE PROPERTY OF T | |
| | = 1111 400/ | 15 904 m2 |
| | 0 7 JAN. 1994 | |
| SURFACE ZONE VERTE 10 | % (2 222 m2 PROJET) | 1 590,4 m2 |
| - | THEOLOGICAL | |
| SURFACE TOTALE VOIRIE 15 | SERVICE D'URBANISME 869 m2 PROJET) | 2 385,6 m2 |
| | A TOWN CONTRACTOR OF CONTRACTO | West and respectively assumed to the second |
| létail p.m. CHAUSSEE | 1 553 m2 | |
| TROTTOIR | 463 m2 | |
| STATIONNEME | | |
| PISTE CYCLA | | |
| | | |
| (pour acces | rue Dormans) | |
| TARLE GURDA OF METERS | | 11 0000 |
| TOTAL SURFACE NETTE | ir | 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 | 7 476 m2 |
| (plan No 336-01.01-0 et A | NNEXE V.) | |
| | ······································ | |
| TOTAL SURFACE DE PLANCHER | DU PROJET | 7 156,63 m2 |
| (plan No 336-01.02-0 et A | | ========= |
| /I | | |

^{*} 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.

ANNEXE II

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.



ARCHITECTE-URBANISTE

ANNEXE IIT

LOTISSEMENT DOMAINE DU EYSCHENHAFF, Luxembourg

VILLE DE LUXEMBOURG

DESCRIPTIF

0 7 JAN. 1994

SERVICE D'URBANISME

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.O. 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 <u>densité</u> 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.

SERVICE D'URBANISME

ARCHITECTE-URBANISTE

ANNEXE IIT

- 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 valée 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 exiguité 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 traffic 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

90, avenue Victor Flugo L-1750 Luxembourg

ROMAIN HOFFMANN

0 7 JAN 1994 ARCHITECTE-URBANISTE

ANNEXE III

SERVICE D'URBANISME

* 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 ilôts 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. 0 7 JAN. 1994

U / JAn. (334

ARCHITECTE-URBANISTE

ANNEXE IIT

SERVICE D'URBANISME

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 chassis 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. ARCHITECTE-URBANISTE

SERVICE D'URBANISME

ANNEXE III

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

Les constructions sont implantées dans le gabarit maximal indiqué dans 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. <u>Les corniches</u> 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. <u>Les loggias</u> 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 maximals indiqués sur le plan d'aménagement particulier et s'étendre jusqu'aux limites latérales.

ARCHITECTE-URBANISTE

ANNEXE IIT

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.O.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.).

VILLE DE LUXEMBOURG

07 JAN. 1994

SERVICE D'URBANISME

Annexe IV

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

SITUATION FONCIERE ACTUELLE

(Plan No 336-01.01-0 et ANNEXE V)

| Propriétaire | | No cadas | stral | | | Surface |
|--|---|-----------|-----------|------------------------------|--|---|
| VILLE DE LUXEMBOU | RG | partie d | | 837/1 | 188 | 33,64 4,26 |
| WEN WEIDERT ZEIG WEIDERT WEIDERT VILLE DE LUXEMBOUI VILLE DE LUXEMBOUI | | partie d | du No | 840/1 840/1 | 320 321 322 248 012 743 | 6,40 13,70 3,63 7,80 8,10 12,10 51,50 |
| | | | | | = | 141,13 ares |
| | | , | | | = | 14 113 m2 |
| SURFACE ZONE VERT | E 10 % | (| (3 016 | ,5 m2 | PROPOSITION | N) 1 411,3 m2 |
| SURFACE TOTALE VO | IRIRE 15 % | (| (2 332 | ,26 m2 | PROPOSITION | N) 2 117 m2 |
| détail p.m vt propositon | CHAUSSEE TROTTOIR STATIONNEME PISTE CYCLA (pour accès | BLE | 372 99 | ,51 m2 ,75 m2 m2 m2 | | |
| TOTAL SURFACE NET | ГЕ | | | | | 10 585 m2 |
| TOTAL SURFACE DE 1 | PLANCHER AUT | ORISE = 1 | LO 585 | m2 C | .M.U. 0,6 = | 6 351 m2 |
| TOTAL SURFACE DE 1 | PLANCHER SUI | VANT IMPI | LANTAT | ON TH | EORIQUE | 5 987,8 m2 |

VILLE DE LUXEMBOURG

0 7 JAN. 1994

SERVICE D'URBANISME

90, avenue Victor Hugo L-1750 Luxembourg

ANNEXE V

SERVICE D'URBANISME

TABLEAU 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 2 3 4 5 | 520 m2 520 m2 520 m2 475 m2 426 m2 | 1 456 m2 1 456 m2 1 456 m2 1 638 m2* 1 470 m2* |
| Sous-total | 2 461 m2 ====== | 7 476 m2 |
| 6 7 8 9 10 | 474,5 m2 507 m2 520 m2 520 m2 117 m2 | 1 328,6 m2 1 419,6 m2 1 456 m2 1 456 m2 327,6 m2 |
| Sous-total | 2 138,5 m2 ======= | 5 987,8 m2 |
| Total | 4 599,5 m2 | <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.

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ENSEMBLE

| Surface Zone verte (Projet) terrain 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) 14 113 m2 1 411,3 m2 (3016,5 m2) | *2 385,6 m2 (2 869 m2) 2 117 m2 (2 332 m2) 4 502,6 m2 | The same are the same of | *7 156,8 m2 6 350,9 m2 13 507,7 m2 | *7 476 m2 5 987,8 m2 13 463,8 m2 | *7 156,63 m2 5 987,80 m2 |

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