

JEAN WERCOLLIER
ARCHITECTE DIPL. EPFL
23, bd. Dr. Ch. MARX
2130 LUXEMBOURG
TELEPHONE 49 62 18 (x)



Appartient à la délibération

du conseil communal du **28 JUIN 1982**

7 MARS 1983 No. 82e / 1/81

LUXEMBOURG, LE 16 novembre 1981

Plan particulier d'Aménagement

Commune d'Eich Section A de Beggen no 313/1946

Situation : route de Beggen

Propriétaire: Promotion Immobilière Roger WERCOLLIER & Cie
s.à r.l. 23, boulevard Dr Charles Marx à
LUXEMBOURG

Descriptif: le plan Vago à l'échelle 1/10.000 présente une nouvelle rue à aménager. Cette rue consiste en un prolongement de la rue de Bourgogne en direction de Eich et une rue de liaison entre ce nouveau prolongement et la route de Beggen.

Le plan particulier d'aménagement est divisé par les rues à construire en trois lots de parcelles à bâtir.

Un premier lot (I.) entre la route de Beggen et la rue de Bourgogne, à gauche de la route de liaison; vers Eich;

un deuxième lot (II.) entre la route de Beggen et la rue de Bourgogne, à droite de la route de liaison; morcelé en 2 parcelles, vers Beggen;

un troisième lot (III.) audessus de la rue de Bourgogne à morceler ultérieurement.

La phase A du projet d'aménagement comprend le lot I et II et va jusqu'à l'axe du prolongement de la rue de Bourgogne.

La phase B du projet d'aménagement comprendra le lot III; cette phase B fera l'objet d'un plan particulier d'Aménagement après la réalisation de la phase A.

La phase A a été conçue de façon à ne pas entraver d'une manière quelconque (et ceci toujours dans le cadre des prescriptions du plan Vago) l'aménagement de la phase B.

Il peut être retenu dès à présent que le promoteur prend à sa charge le financement du prolongement de la rue de Bourgogne se trouvant sur la partie de la phase B; de cette façon la rue pourra être réalisée entièrement lors de la construction de la phase A.

Les rues projetées ont une longueur totale de 130 + 70 = 200 m.

Vu et proposé:
Luxembourg, le **15 JUIN 1982**
Le collège échevinal
Président

Secrétaire



Plan particulier d'aménagement (suite)

Le terrain est classé dans le projet d'aménagement de la Ville de Luxembourg dans le secteur d'habitation dense et est donc soumis à ces réglementations du point de vue coefficient maximum d'utilisation du sol- (CMU), nombre de logements par hectare (voir calcul surfaces).

Un poste de transformateur sera prévu pour la phase A et devra se situer dans le premier immeuble qui sera construit. Provisoirement on va retenir l'immeuble E.

Pour des raisons de présentation le projet est formalisé sur deux plans au 1/500 se complétant, dont un plan montrant l'urbanisation, l'autre montrant diverses données techniques.

Programme d'aménagement.

Genre: mixte (bureaux, magasin, habitation)

destination
et forme: pas d'étages en retrait, sous-sol = rez-de-chaussée avec entrée, en fonction de la pente du terrain,

hauteur et
écarts: indiqués sur plan de base, pour tout autre aménagement se référer aux règlements de la Police des Bâtisses de la Ville de Luxembourg, concernant les secteurs denses;

clôtures : muret mitoyen de 25 cm de large et de 50 cm de haut avec éventuellement treilli, hauteur totale 1.20 m entre blocs F et E; pour les autres séparations des haies ou équivalents sont prévus;

espaces
libres : à aménager en verdure sauf aires de circulation et parkings en béton asphaltique;

forme des
toitures : plates ou à faible pente, recouvertes de zinc;

traitement des
façades : enduit synthétique genre Capotex

garages collectifs: au plain pied des immeubles et en partie au fond des parcelles suivant besoins;

installations collectives avec affectation : un transformateur est localisé provisoirement dans l'immeuble E, les tronçons de l'égout 2-9-10 sont à considérer comme conduites privées destinées à assainir les niveaux des constructions situées en-dessous des canalisations publiques.



Calcul des surfaces :

Surface totale du terrain 1 ha 24 a 78 ca 100%

Cette surface se compose de deux phases.

phase A concernant cette demande en autorisation, surface jusqu'au milieu de la rue 98 a 36 ca 79%

phase B demande ultérieure surface de la partie supérieure du terrain y compris moitié de la rue 26 a 42 ca 21%

La totalité du terrain se subdivise en

1 ^{er} lot	entre la route de Beggen et la rue de Bourgogne vers Eich	59 a 59 ca	48%
2 ^e lot	entre la route de Beggen et la rue de Bourgogne vers Beggen	20 a 20,3ca	16%
3 ^e lot	audessus rue de Bourgogne (phase B)	19 a 20,5ca	15%
Surfaces nouvelles rues par déduction		25 a 78,2ca	21%

La phase A se subdivisera en :

terrain	98 a 36 ca	100%
lot 1	59 a 59 ca	61%
lot 2	20 a 20,3ca	20%
rues	18 a 56,7ca	19%

Surface de jeux et verdure nécessaire pour phase A

59 a 59 ca + 20 a 20,3 ca x 10% = 7 a 98 ca

Surface de jeux et verdure se trouvant dans la partie supérieure du lot 1 8 a 27,6 ca
jeux et verdure réels 10,4 %

Cette surface sera d'utilité commune, le restant des surfaces vertes sera propres aux immeubles.

Nous obtenons donc le tableau suivant pour phase A

terrain	98 a 36 ca	100 %	} 27 % (min. 25 %)
lot 1 sans jeux	51 a 31,4ca	52 %	
lot 2	20 a 20,3ca	21 %	
rues+jeux+verdures	8 a 27,6ca		
	18 a 56,7ca		

Calcul de la surface de planchers construisibles

CMU = 1,5 max

lot 1 + lot 2 (sans jeux)

51 a 31,4 ca + 20 a 20,3 ca = 71 a 51,7 ca

m² immeubles : terrain x 1,5 = 10.727 m² = max théorique



Surface de plancher à construire CMU réel

lot	immeuble	surface m ²	sous-sol	niveaux habitables ou commerciaux	surface total hab. ou commerc. m ²
1	A	19x16	1	5	1520
1	B	19x16	1	7	2128
1	C	19x16	1	4	1216
1	M	488	-	1	488
1	D	17x16	1	5	1360
2	E	324	1	4	1296
2	F	372	1	4	1488
					9496 m ²

$$\text{CMU réel} = \frac{9496}{7151,7} = 1,33$$

Logements max. admissible 80 log. / ha

71 a 51,7 ca x 80 log./ha = 58 logements.

La répartition approximative est la suivante :

A	10 logements	+	bureaux
B	14 "	+	"
C	7 "	+	"
M	-		commerce ou bureaux
D	9 "	+	bureaux
E	9 "	+	"
F	9	+	"

58 logements

Luxembourg, le 16 novembre 1981



J. Wercollier

JEAN WERCOLLIER
Architecte dipl. EPFL
23, Bd Dr. Ch. Marx
Luxembourg - Tél. 49 62 18