

Modification ponctuelle du PAP

« Rue des Eglantiers »

Weimershof

appartient à la délibération
du conseil communal
du 7 octobre 2019
référence n° 82A/1982/6



Partie écrite

(Version coordonnée)

SOMMAIRE

PARTIE ECRITE.....	3
ANNEXE A	5
ANNEXE B	6
ANNEXE C	7

La présente partie modifie la partie écrite du projet d'aménagement particulier (PAP) « Rue des Eglantiers » approuvé définitivement par le conseil communal en date du 28 mai 1984 sous le numéro de référence 82a/6/82 et par le Ministre de l'Intérieur en date du 23 juillet 1984 sous le numéro de référence 7282.

PARTIE ECRITE

Le présent projet particulier d'aménagement se situe à Weimershof sur le territoire de l'ancienne commune d'Eich, section "D" de Neudorf. Il est limité au nord, aux abords de la rue des Muguets, par des propriétés privées et une partie des terrains de l'Hospice Civil de Luxembourg. Au sud, les terrains et les rochers boisés, classés sur le plan Vago en zone verte, le séparent de la vallée de Neudorf. A l'est et à l'ouest le projet est délimité par la rue des Marguerites respectivement la rue des Bleuets. La délimitation est indiquée sur le plan du projet par le périmètre d'aménagement.

Sur l'initiative de 5 propriétaires signataires de la lettre du 7 avril 72 adressée à Madame le Bourgmestre de la Ville, le service topographique et des biens a pris en étude le projet. Après analyse des problèmes inhérents au site et des doléances émises par les parties concernées, le présent projet vient de trouver l'accord des propriétaires.

Il est soumis aux réglementations de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et aux règlements sur les bâtisses de la Ville (secteur d'habitation de faible densité). L'aménagement sera réalisé suivant les conditions générales et détaillées énoncées plus loin, et suivant convention à établir entre la Ville et les propriétaires concernant l'échelonnement de récupération des frais de construction.

A l'intérieur du périmètre du projet le terrain présente un dénivellement moyen de 9% dans la direction nord-ouest. Parallèlement aux courbes de niveaux figurant sur le plan du projet est prévu la construction d'une nouvelle rue, d'une longueur de 500 m, par le prolongement de la rue des Eglantiers à partir de la rue des Bleuets jusqu'au complexe scolaire du Weimershof. Un raccordement à la rue des Muguets est projeté à 280 m de la rue des Bleuets.

L'extension de la nouvelle rue vers la rue des Marguerites, quoique prévue, ne peut être réalisée actuellement faute de l'accord des riverains. Il lui sera substituée, sur le terrain appartenant à la Ville, un chemin piétonnier d'une largeur de 3 m qui reliera la rue des Marguerites à l'aire de rebroussement à construire à hauteur de l'école.

Les eaux de pluies et les eaux usées seront évacuées d'une part vers la rue des Bleuets et d'autre part vers l'est jusqu'au complexe scolaire pour être acheminées vers la vallée de Neudorf. Pour prévenir la stabilité de la canalisation contre les pressions qui surgiront dans la descente le long des rochers vers la rue de Neudorf, des tuyaux en acier y sont prescrits par le service de la canalisation de la Ville.

Dans le but de garantir au présent aménagement un aspect de verdure, la zone verte située au sud du périmètre sera complétée par la plantation d'arbres et arbustes le long des rues.

Les terrains ainsi mis en valeur serviront à la réalisation de constructions selon les règlements des bâtisses régissant le secteur d'habitation de faible densité. Les édifices y prévus seront d'un caractère unifamilial, bi familial ou plurifamilial, surtout destinés à l'habitation et seront du genre isolé, jumelé ou en bande d'un maximum de 5 maisons. Le nombre de logements autorisables dans les maisons plurifamiliales correspond au nombre de niveaux de la maison. Sont pris en compte les niveaux pleins ainsi que le premier niveau situé au-dessus du dernier niveau plein. Leurs hauteurs de corniche ne pourront dépasser 8,00 m à partir du niveau de l'axe de la voie desservante et elles ne devront comporter plus de deux niveau pleins, destinés entièrement ou partiellement à l'habitation. Les écarts des constructions seront conformes aux dispositions en vigueur afin de créer les espaces libres et de verdure nécessaires pour une parfaite harmonisation de repos et d'activité.

Le projet prévoit 59 constructions et un maximum de 177 logements.

ANNEXE A

Le projet couvre une surface de 4ha 02a 09ca répartie entre cinq propriétaires :+

- Luxembourg l'Hospice Civil (partie des n ^{os} cad. 471/3788 et 471/4019)	1ha 76a 36ca
- Klemmer Marcel (Langertz) (partie du n ^o cad. 629/3801 et parti de la voirie communale suivant cession gratuite de 1967)	10a 87ca
- Kurth Michel (Mangen) (n ^o cad. 632/2170 et 633/1559)	1ha 59a 50ca
Meyrer Eugène (Kurth) et fils Théodore (partie des n ^{os} cad. 630/lo83 et 471/2966)	32a 23ca
- Muller Joseph (partie du n ^o cad. 471/3915)	23a 08ca
Total:	4ha 02a 09ca

ANNEXE B

Calcul des surfaces:

Surface brute cadastrale:	4ha 02a 09ca	
Différence surface cad./surf. réelle: +	3a 26ca	
Surface brute réelle:	4ha 05a 35ca	100 %
Surface voirie:	75a 95ca	18,74%
Surface verte:	40a 70ca	10,04%
Surface nette:	2ha 88a 70ca	71,22%

Nombre de logements admissible:

$$59 \times 3 = 177 \text{ unités}$$

Surface de planchers admissible:

$$28870 \times 0,80 = 23.096 \text{ m}^2$$

Surface de planchers projetée:

(voir annexe C)

$$20\,372,13 \text{ m}^2$$

$$\text{CMU} = 20\,372,13 \text{ m}^2 / 29.031 \text{ m}^2 = 0,702$$

ANNEXE C

N° Lot	Adresse	N° cadastral	Morcellement	N° Lot Morcellement	Surface Terrain	Emprise au sol max.	Nombre de niveaux max.	SCB max.
28	(rue des Eglantiers)	471/4824	N° E 129 du 19 mars 2007	1	509,00	136,50	2,8	382,20
	(rue des Eglantiers)	471/4825		2	348,00	130,00	2,8	364,00
	(rue des Eglantiers)	471/4826		3	497,00	136,50	2,8	382,20
	(rue des Eglantiers)	471/4827		4	526,00	136,50	2,8	382,20
	(rue des Eglantiers)	471/4828		5	324,00	117,00	2,8	327,60
	(rue des Eglantiers)	471/4829		6	514,00	136,50	2,8	382,20
	(rue des Eglantiers)	471/4830		7	543,00	136,50	2,8	382,20
	(rue des Eglantiers)	471/4831		8	335,00	117,00	2,8	327,60
	(rue des Eglantiers)	471/4832		9	331,00	117,00	2,8	327,60
	(rue des Eglantiers)	471/4833		10	525,00	136,50	2,8	382,20
	(rue de Paquerettes)	471/4834		11	676,00	126,78	2,8	354,98
	(rue de Paquerettes)	471/4835		12	497,00	130,00	2,8	364,00
	(rue de Paquerettes)	471/4836		13	452,00	117,00	2,8	327,60
	26	10, rue de Paquerettes		471/4840	14	447,00	138,19	2,8
8, rue de Paquerettes		471/4839		15	299,00	123,50	2,8	345,80
6, rue de Paquerettes		471/4838		16	304,00	123,50	2,8	345,80
4, rue de Paquerettes		471/4837		17	455,00	130,00	2,8	364,00
69, rue des Eglantiers		471/4841		18	628,00	137,28	2,8	384,38
67, rue des Eglantiers		471/4842		19	599,00	137,28	2,8	384,38
(65, rue des Eglantiers)		471/4843		20	549,00	130,00	2,8	364,00
(63, rue des Eglantiers)		471/4844		21	357,00	123,50	2,8	345,80
(61, rue des Eglantiers)		471/4845		22	503,00	130,00	2,8	364,00
59, rue des Eglantiers		471/4846		23	460,00	123,50	2,8	345,80
57, rue des Eglantiers		471/4847		24	435,00	123,50	2,8	345,80
(55, rue des Eglantiers)		471/4848		25	395,00	117,00	2,8	327,60
(53, rue des Eglantiers)		471/4849		26	405,00	117,00	2,8	327,60
18		32, rue des Eglantiers	629/4537	N° E118 du 20 avril 1998	1	325,00	72,36	2,8
	34, rue des Eglantiers	629/4538	2		221,00	72,45	2,8	202,86
	36, rue des Eglantiers	629/4539	3		338,00	72,36	2,8	202,61
21	37, rue des Eglantiers	471/4286	N° E105 du 24 mars 1987	61	371,00	103,20	2,8	288,96
	39, rue des Eglantiers	471/4325		60	219,00	90,00	2,8	252,00
	41, rue des Eglantiers	471/4324		59	365,00	103,20	2,8	288,96
	43, rue des Eglantiers	471/4323		58	379,00	101,58	2,8	284,42
	45, rue des Eglantiers	471/4322		57	379,00	101,58	2,8	284,42
22	47, rue des Eglantiers	471/4384	N° E113 du 31 juillet 1989	1	354,00	102,00	2,8	285,60
	49, rue des Eglantiers	471/4385		2	235,00	102,00	2,8	285,60
	51, rue des Eglantiers	471/4386		3	368,00	102,00	2,8	285,60
6	46, rue des Eglantiers	630/4464	N° E115 du 21 avril 1992	1	640,00	125,55	2,8	351,54
	48, rue des Eglantiers	630/4465		2	620,00	125,55	2,8	351,54
	50, rue des Eglantiers	632/4466		3	591,00	125,55	2,8	351,54
5	52, rue des Eglantiers	632/4467	N° W57 du 17 juillet 1986	4	379,00	148,80	2,8	416,64
	54, rue des Eglantiers	632/4468		5	541,00	125,55	2,8	351,54
	56, rue des Eglantiers	632/4294		54	735,00	136,22	2,8	381,42
	58, rue des Eglantiers	632/4295		53	720,00	120,96	2,8	338,69
	60, rue des Eglantiers	632/4296		52	730,00	120,84	2,8	338,35
	62, rue des Eglantiers	632/4297		51	715,00	122,18	2,8	342,10
	64, rue des Eglantiers	632/4298		50	722,00	135,27	2,8	378,76
	66, rue des Eglantiers	632/4299		49	684,00	146,63	2,8	410,56
	68, rue des Eglantiers	632/4300		48	616,00	146,75	2,8	410,90
	70, rue des Eglantiers	632/4301		47	595,00	138,12	2,8	386,74
	72, rue des Eglantiers	632/4302		46	646,00	146,75	2,8	410,90
	74, rue des Eglantiers	632/4303		45	661,00	134,00	2,8	375,20
	76, rue des Eglantiers	632/4304		44	673,00	134,00	2,8	375,20
	78, rue des Eglantiers	632/4305		43	665,00	134,00	2,8	375,20
	80, rue des Eglantiers	632/4306		42	674,00	144,33	2,8	404,12
	82, rue des Eglantiers	632/4307		41	651,00	144,20	2,8	403,76
	84, rue des Eglantiers	632/4308		40	462,00	127,50	2,8	357,00
	86, rue des Eglantiers	632/4309		39	297,00	114,75	2,8	321,30
	88, rue des Eglantiers	632/4310		38	547,00	127,50	2,8	357,00
	TOTAL			59	29 031,00	7 275,76	-	20 372,13