

STINTECLUXEMBOURG

CREONS LE FUTUR ENSEMBLE

INGENIEURS **CONSEILS**

OBJET

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
Sis Welsdorf, rue des Champs, pour la
construction de 1 immeuble d'habitation
à 8 unités

COMMUNE

COLMAR-BERG

CADASTRE

Section B de Colmar-Berg
62/811
62/812
62/813
62/814

MAITRISE D'OUVRAGE

LINEA 3
46, rue du Commerce
L-8220 MAMER

CONCEPTION

STINTEC Luxembourg S.A.
154, av. du X Septembre
L-2550 LUXEMBOURG
Tél. : 26441572
Fax : 26441574

DATE

01 mars 2010

SOMMAIRE

I.) PARTIE ECRITE

- I.1) Introduction
- I.2) Situation existante
- I.3) Situation projetée
- I.4) Typologie d'habitat

II.) PARTIE REGLEMENTAIRE

- II.1) Règles de constructions
- II.2) Formes et dimensions des parcelles
- II.3) Emprises des constructions
- II.4) Conception urbanistique
- II.5) Gabarits et hauteurs des constructions
- II.6) Implantation et reculs des constructions

III.) ANNEXES

- III.1) Plan en Annexe

IV.) JUSTIFICATIF

- IV.1) Expose des Motifs

STINTECLUXEMBOURG

CREONS LE FUTUR ENSEMBLE

INGENIEURS **CONSEILS**

I.) PARTIE ECRITE

I.1) Introduction

Le présent PAP (Plan d'Aménagement Particulier) couvre un ensemble de terrains sis à Welsdorf, Commune de Colmar-Berg.

Les terrains se situent sur la rue des Champs et rue de Grentzingen cadastré au N°62/811,- 62/812,- 62/813,- 62/814, Section B de la commune de Colmar-Berg.

La surface totale de l'ensemble des terrains couverts par le PAP est d'environ 13a68ca

Le projet prévoit d'implanter un immeuble d'appartement à 8 logements dans le terrain.

I.2) Situation existante

Les terrains et les maisons existantes se trouvant, suivant le projet général d'aménagement de la commune de Colmar-Berg, classés dans un secteur de moyenne densité, qui permet de construire des immeubles à plusieurs logements avec un maximum de 6 unités par immeuble pour les nouvelles constructions. Le terrain concerné est actuellement délimité sur les côtés gauche et arrière par un bosquet et sur le côté droit par un terrain vague, plus loin dans la rue des Champs se trouvent des maisons en bandes.

I.3) Situation projetée

Afin de réaliser un projet plus adapté à la situation du terrain, il a été décidé que la maison se trouvant sur le terrain soit démolie.

Considérant la taille du terrain, un immeuble d'appartement avec 8 unités et une seule entrée vers les garages au sous-sol.

Des emplacements de stationnement en face de chaque immeuble sont prévus. Le réaménagement du chemin piéton est à prévoir également.

Les parcelles seront à raccorder aux réseaux existants :

- la canalisation d'évacuation des eaux ;
- le réseau d'adduction d'eau ;
- le réseau électrique
- le réseau téléphonique ;
- le réseau de l'antenne collective ;

Ces raccords seront réalisés suivant les instructions des services techniques concernés.

La nouvelle construction sera implantée conformément au plan d'aménagement de la commune.

I.4) Typologie d'habitat

Le projet est adapté à la situation urbanistique et typographique du terrain. L'idée est d'établir un projet urbain durable, ayant pour but d'implanter un immeuble d'habitation avec une typologie d'habitat diversifiée et compacte, adaptée aux besoins de chaque habitant.

La typographie du terrain naturel sera conservée. Le COS (Coefficient d'Occupation au Sol) pour ce projet d'aménagement particulier est de 0,30

Le CMU (Coefficient Maximum d'Utilisation du sol) est de 0,78

STINTEC LUXEMBOURG

CREONS LE FUTUR ENSEMBLE

INGENIEURS **CONSEILS**

II.) PARTIE REGLEMENTAIRE

II.1) Règles de constructions

La partie écrite concernant le secteur de moyenne densité du PAG est d'application.

II.2) Formes et Dimensions des Parcelles

Les formes et dimensions des parcelles sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

II.3) Emprises des constructions

Les emprises maximales de chaque construction, mesurées hors œuvre, sont inscrites dans la partie graphique du PAP.

II.4) Conception urbanistique

L'urbanisme est étudié de manière à favoriser un ensemble cohérent et harmonieusement intégré à la topographie.

II.5) Gabarits et hauteurs des constructions

Les immeubles d'habitation sont composés d'un rez-de-chaussée plein, d'un 1^{er} étage plein et de combles exploités à 60% maximum comme stipulé dans le PAG.

II.6) Implantation et reculs des constructions

Les constructions sont à implanter parallèlement à l'alignement de la rue des Champs et rue Grentzingen.

La profondeur des constructions est de 16m hors sol maximum et de 20m en sous-sol maximum.

Les marges de recul sont à respecter suivant le PAG pour ce secteur.

STINTECLUXEMBOURG CREONS LE FUTUR ENSEMBLE INGENIEURS **CONSEILS**

III.) ANNEXES

III.1 Plan en annexe

-Situation projetée, vue en plan, coupe de principe, éch. 1/250
1/100, format A1, plan N° 07-377-10A

STINTEC LUXEMBOURG

CREONS LE FUTUR ENSEMBLE

INGENIEURS **CONSEILS**

IV.) JUSTIFICATIF

IV.1) EXPOSE DES MOTIFS

Dans le cadre du développement durable de la commune de Colmar-Berg, Welsdorf et conformément aux directives générales de programme directeur de l'aménagement général du territoire le présent projet d'aménagement particulier définit un habitat de moyenne densité sur base d'un aménagement durable.

Les terrains se situent délimité par la rue des Champs et rue de Grentzingen cadastré au N°62/811,- 62/812,- 62/813,- 62/814, Section B de la commune de Colmar-Berg.

Le projet sera constitué d'un ensemble présentant la construction d'un immeuble d'appartement avec 8 unités, qui à comme raison principale l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux d'un développement durable et harmonieux des structures urbaines et rurales permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique de la localité.

La résidence projetée a également un aspect optique et architecturale bien plus riche est harmonieux revalorisant l'aspect rural et naturel du village de Welsdorf de la commune de Colmar-Berg.

Le projet en soi n'influencera pas beaucoup le nombre de la population du quartier ni de la commune, vu que le bâtiment existant était lui-même déjà utilisé comme immeuble d'appartements.

Par son aspect moderne et écologiques, se projet sera bien plus attirants pour une multitude de gens à la recherche d'un logement situé dans un cadre rural et tranquille et en même temps idéalement situé par rapport aux grandes axes routiers, à 1,5km de la N7 direction Ettelbruck et à 3km de la A7 direction Mersch, Luxembourg.