

Plan d'Aménagement Particulier " Rue des Champs" à Leudelange

Le plan d'aménagement proposé se situe entre la rue des Champs coté "nord" et le lotissement "Panorama" au lieu dit Schmiseleck coté "sud". Il est destiné uniquement à l'habitation et se compose d'immeuble résidentiel, de maisons uni-familiales et bi-familiales en bandes et de maisons jumelées.

Le lotissement est accessible par la rue des Champs. La rue d'accès principale fait la liaison vers le lotissement "Panorama" coté "sud" et donne accès aux parkings souterrains des habitations. Coté "est", une rue secondaire de type circulation mène vers les maisons uni-familiales. Cette rue, de par sa conception, est principalement réservée aux piétons et se termine par un espace de verdure et de récréation.

La volonté d'expression est la recherche de l'intégration architecturale dans le respect de la volumétrie des maisons traditionnelles mais avec une expression contemporaine.

Le concept d'implantation tient compte d'une utilisation rationnelle du sol en respectant la configuration topographique du terrain naturel ainsi que de la structure de l'environnement urbain existant. Pour répondre à un maximum de qualité de vie, les points suivants ont été pris en considération :

- Conception de l'image urbaine par une continuité des espaces publics et privatifs dans le respect de l'intimité de chacun.
- Création de chemins uniquement réservés aux piétons et reliant les différents quartiers par des espaces verts et des placettes de repos garantissant la sécurité et une qualité de vie de quartier.
- Variation et mixité des types d'habitation de conception résidentiel communautaire, d'habitations collectives à caractère individuel, de maisons jumelées avec définition des espaces privatifs.
- Exposition des logements.
- Conception de parkings souterrains résultant de la topographie naturelle du terrain avec accès aux logements. La dalle de parking ainsi constituée est recouverte par de la verdure et un espace récréatif en forme de placette autour de laquelle se greffent différentes formes de logements (appartements, maisonnettes) avec leurs cours et jardins privatifs constituant ainsi un ensemble harmonieux s'intégrant parfaitement dans l'entité villageoise existante.

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME THEO WORRE & JO SCHILTZ

21, avenue Montereiv L-2163 Luxembourg Tel : +352 46.15.61 Fax : +352 47.30.77 E-mail : archiws@cf.lu



Afin d'éviter les conflits de circulation et de stationnement extérieur, aucun garage individuel ne sera accessible de la rue des Champs ou de la rue d'accès principal.

- La rue secondaire vers les maisons jumelées est aménagée en un espace-rue à caractère mixte avec priorité pour les piétons. Les rues seront bordées d'arbres.
- Un soin particulier sera porté à l'étude d'une expression architecturale diversifiée et adaptée au tissu urbain existant.

Règlement d'urbanisme – Rue des Champs à Leudelange

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural tout en respectant une application rationnelle du terrain et son caractère topographique.

Le plan en annexe définit les caractères des immeubles, leurs implantation et gabarit.

Le Plan d'Aménagement Général proposé se partage en 2 zones. Une zone moyenne densité coté "nord" (rue des Champs) et une zone de faible densité coté "sud" en bordure du lotissement « Panorama » existant et de la zone verte coté "est". Un reclassement des zones est demandé suivant le plan ci-joint afin de pouvoir faire une transition harmonieuse du Plan d'Aménagement Particulier avec l'environnement existant.

Pour réaliser une conception mixte des formes d'habitations, les constructions sont permises dans les deux zones : des résidences à logements collectifs, des habitations collectives à caractère individuel et des maisons uni-familiales ou bi-familiales en bandes ou jumelées.

L'ensemble des constructions A, B, C¹⁻⁵, D et E est réalisé en copropriété avec un parking souterrain. L'espace vert central avec placette de jeux et de repos est réservé uniquement à la circulation piétonne et est grevé d'une servitude de passage perpétuelle et irrévocable pour usage et passage public (accès pour entretien, pompier et ambulance). L'entretien de cette zone est à charge de la co-propriété.

Les reculs sur les limites de propriétés sont celles représentées par le plan d'implantation du Plan d'Aménagement Particulier.



Les constructions A, B et C¹⁻⁵ comportent trois niveaux avec une hauteur sous corniche de 8 mètres par rapport à leur rez-de-chaussée constitué par les niveaux de l'espace central de la placette et de 5 mètres pour les constructions D et E.

Les constructions D et E tiennent compte de la dénivellation topographique et s'intègre dans le terrain en forme de terrasses avec une partie du sous-sol coté "sud", conçue en logement avec jardin privatif.

Le nombre de logements prévus est de 34, avec 2 emplacements par logement. Le parking comporte 68 emplacements.

Pour les constructions A, B, C et D, une forme de toiture à 2 versants est dominante. Les parties plates s'exprimeront en terrasses et balcons accessibles.

Constructions C⁶⁻¹⁵ : groupement de 12 logements collectifs en bandes à caractère uni-familial ou bi-familial.

Réalisation en co-propriété avec parking souterrain

L'ensemble des formes d'habitations se regroupent autour des espaces privatifs prolongés par les jardins arrières, en respectant un caractère homogène et harmonieux.

2 emplacements voitures sont prévus par logement.

Les reculs sur les limites sont ceux du Plan d'Aménagement Particulier.

La hauteur sous corniches des constructions est de 8 mètres par rapport au rez-de-chaussée constitué par les jardins arrières et peuvent comporter 3 niveaux pleins.

Les constructions C1-15 s'exprimeront par une toiture avec prédominance d'un seul versant. Les toitures plates serviront de terrasses et balcons. Ces maisons feront l'objet d'une expression architecturale plus contemporaine.

Maisons F¹⁻² et G¹⁻⁷

9 maisons individuelles jumelées et en bandes, avec jardins et terrasses privatives.

Ces maisons se situent dans la zone de circulation mixte entourée d'une zone verte et du chemin rural.

Hauteur sous corniche : 5 mètres par rapport au rez-de-chaussée

Les reculs sur les limites sont ceux du Plan d'Aménagement Particulier.

La forme des toitures est à deux versants avec partiellement des toitures terrasses.

Les toitures plates des garages sont prévues en toiture verte.

Le nombre de niveau exploitable est de 2 niveaux pleins.



Gabarit d'implantation

Suivant article 4.6 du règlement sur les bâtisses de la Commune de Leudelange.

Saillies et avant-corps

Suivant article 4.6 du règlement sur les bâtisses de la Commune de Leudelange avec les modifications suivantes :

- a) pour les balcons, une surface plancher représentant un cinquième de la surface de la façade est permise.
- b) les avant-corps sont permis à partir du rez-de-chaussée.

Locaux techniques

Les locaux techniques se trouvent aux sous-sols de l'immeuble résidentiel (B). Une chaufferie centrale y sera installée et servira aux besoins de l'ensemble du lotissement.

La place centrale a été créée pour répondre aux aspects suivants :

- Création d'un parking collectif prévu recouvert par un espace vert et récréatif permettant de circuler librement et sans danger pour les piétons.
- Expression homogène d'un ensemble de formes d'habitats mixtes.
- Ensemble d'espaces publics et privés favorisant la rencontre entre les habitants tout en respectant l'intimité de chacun.
- L'espace central avec sa placette et chemin piétonnier restera en copropriété des constructions A, B, C¹⁻⁵, D et E, avec un droit de passage public par servitude perpétuelle et irrévocable. Cet espace sera entretenu par la copropriété.

Remarques

Le propriétaire actuel du terrain s'occupera lui-même de la réalisation du lotissement et de ses constructions .

La concrétisation est prévue en une phase de construction. Le Maître de l'ouvrage sera assisté par notre bureau en tant qu'architecte, par un bureau d'ingénieurs pour l'infrastructure routière, la stabilité des constructions et le génie technique ainsi que par un paysagiste pour l'étude de l'aménagement extérieur.



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
LOTISSEMENT RUE DES CHAMPS A LEUDELANGE

RECAPITULATIF	Volumes bruts		Surfaces brutes totales		Surfaces nettes logement	Nombre de logement	Type de logement
	Sous-sols	Hors-sols	Sous-sols	Hors-sols			
Construction 1							
Construction A	740m3	2887m3	257m2	1002m2	1259m2	8 logements	Résidence
Construction B	979m3	2887m3	340m2	1002m2	1342m2	8 logements	Résidence
Construction C1-5	1030m3	3089m3	358m2	1073m2	1430m2	5 logements	Maison collective à caractère individuel
Construction D		2572m3		893m2	893m2	7 logements	Résidence
Construction E		2554m3		887m2	887m2	6 logements	Résidence
Parking commun : 68 emplacements	6450m3		2150m2		2150m2		
	9199m3	13989m3	3105m2	4857m2	7961m2	34 logements	
Construction 2							
Construction C6-10	1030m3	3089m3	358m2	1073m2	1430m2	5/6 logements	Maison collective à caractère individuel
Construction C11-15	1030m3	3089m3	358m2	1073m2	1430m2	5/6 logements	Maison collective à caractère individuel
Parking commun 24 emplacements	1500m3		500m2		500m2		
	3559m3	6178m3	1215m2	2145m2	3360m2	12 logements	
Construction 3							
Maisons F1-2	622m3	1244m3	216m2	432m2	648m2	2 logements	Maisons unifamiliales jumelées
Maisons G1-7	1754m3	4516m3	609m2	1568m2	2177m2	7 logements	Maisons unifamiliales jumelées
	2376m3	5760m3	825m2	2000m2	2825m2	9 logements	
Total	15134m3	25926m3	5145m2	9002m3	14146m3	55 logements	
<div>Emplacements de parking communs souterrains</div> <div>Emplacements de parking : garages privés</div> <div>Emplacements de parking extérieurs publics et privés</div> <div> 92 emplacements 18 emplacements 55 emplacements </div>							



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
LOTISSEMENT RUE DES CHAMPS A LEUDELANGE

Surfaces cadastrales du PAP

Surface cadastrale : lot 1	8067m2
N° cadastral : partie des n° 638/112 638/113 639 640 641	
Lieu dit - rue des Champs	6560m2
N° cadastral : 968/6133 970/6136 968/6735 968/6137 967/6134	
Lot 21	828m2
N° cadastral 972/4606	

Surface cadastrale totale du PAP	15455m2
---	----------------

Surfaces voiries et zone verte

Domaine public théorique	25%	3864m2
	(15 255 m2 x 25%)	

Surface du domaine public du PAP proposé	Voie projetée : Rue d'accès principale	950m2
	Rue secondaire	785m2
	Trottoir	450m2
	Chemin rural	520m2
	Zone à céder à la Commune pour équipement et espaces verts	1159m2

Total	3864m2
--------------	---------------

Placette centrale

Zone verte, de jeux et de repos, entretenue par la copropriété avec servitude
perpétuelle et irrévocable d'accès et de passage public, située dans le secteur de
moyenne densité **+/- 1200 m2**

Emplacements de parking communs souterrains	92 emplacements
Emplacements de parking : garages privatifs	18 emplacements
Emplacements de parking extérieurs publics et privatifs	55 emplacements





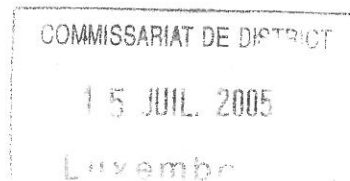
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur
et de l'Aménagement du territoire

Luxembourg, le 12 juillet 2005

Direction de l'Aménagement Communal et
du Développement Urbain

Références: **13512 / 12C**
Leudelange
Affaire suivie par Patrick Isekin

Annexes:



Monsieur le Commissaire
de district à
Luxembourg

Monsieur le Commissaire de district,

Je vous prie de bien vouloir informer les autorités communales de Leudelange que j'approuve sur la base de l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et de l'article 108 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain la délibération du 16 juin 2003 du conseil communal portant adoption définitive du projet de modification du projet d'aménagement général et du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Leudelange, commune de Leudelange, au lieu-dit « Schmiseleck », présentés par la société Comet S.a.

Les réclamations de Monsieur Carlo Hoeltgen, de Monsieur et Madame Julien Hensel-Haupt, de Monsieur et Madame Marc Hensel-Wolter et de Monsieur Jean Georges sont déclarées recevables en la forme et quant au fond non motivées à suffisance de droit.

En effet, les réclamants, tout en contestant l'intégration des immeubles protégées dans le tissu bâti existant à cause de leur architecture et de la densité préconisée, s'opposent à l'approbation du projet d'aménagement particulier à cause du trafic routier généré en cause et de l'infrastructure routière inadéquate actuelle pour l'évacuer. De même, ils insistent sur la moins-value subie par leurs propriétés du fait du type de construction projeté par rapport au caractère unifamilial du tissu urbain environnant et du préjudice en résultant pour la qualité de vie des habitants de cette partie de la localité de Leudelange.

J'estime que la procédure suivie pour l'adoption du projet d'aménagement particulier litigieux permet une densification et une mixité conforme aux objectifs de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire et surtout de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. De même l'argument concernant la moins-value subie par leurs propriétés n'est non plus justifié dans la mesure où les immeubles projetés respectent les prescriptions à la fois des zones retenues et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites. En fin de compte, il faut toujours s'attendre à ce que les fonds voisins soient mis en valeur quitte à devoir respecter les prescriptions des zones auxquelles ils sont affectés.

Quant à l'argument avancé par les réclamants relatif à une augmentation sensible du trafic routier, j'estime, vu la situation de fait, que ce trafic peut être évacué sans problème par la rue des Champs qui ne peut être qualifiée d'impasse mais tout au plus de voie sans issue pour le trafic de transit en se

terminant dans les champs. La proximité du CR163 aidera d'ailleurs à évacuer sans problème le trafic propre au lotissement. La densification du plan d'aménagement particulier par rapport au projet initial n'est pas de nature à poser des problèmes pour une route capable d'évacuer un trafic beaucoup plus intense par référence à des normes appliquées dans d'autres pays (Suisse p.ex).

Finalement, j'invite les autorités communales à prendre un règlement de circulation pour le quartier concerné, limitant la vitesse de circulation à 30km/h, mais autorisant une circulation dans les deux directions. Ce système aurait l'avantage de freiner davantage le trafic, contrairement au système à sens unique.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire de district, l'expression de mes sentiments très distingués.

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire



Jean-Marie HALSDORF