

**COMMUNE DE STADTBREDIMUS**

**Administration Communale**

**PAP - PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
PARTIE ECRITE\_a**

**PAP CONSORTS BORGPEsch  
lieu dit HAMESFELD  
L-5450 Stadtbredimus**

**22.03.10**

**Maître d'ouvrage:  
CONSORTS BORGPEsch**

N° 02  
Vu et approuvé par le Conseil  
COMMUNAL en sa séance du 25/03/2010  
Pour expédition conforme,  
Stadtbredimus, le 08 AVR. 2011  
Le Bourgmestre, Le Secrétaire,

## **Sommaire**

### **I. PARTIE ECRITE**

- 1.01 Introduction
- 1.02 Situation existante
- 1.03 Typologie des immeubles environnant les terrains
- 1.04 Situation projetée
- 1.05 Typologie d'habitat

### **II. PARTIE REGLEMENTAIRE**

- 2.01 Règles de constructions
- 2.02 Formes et dimensions des parcelles
- 2.03 Emprises des constructions
- 2.04 Conception urbanistique
- 2.05 Circulation
- 2.06 Conception topographique
- 2.07 Conception architecturale
- 2.08 Gabarits et hauteurs des constructions
- 2.09 Implantation et reculs des constructions
- 2.10 Tableau des prescriptions dimensionnelles du PAG en vigueur

### **III. PARTIE GRAPHIQUE**

3.01 Plans en annexe :

-PAP 78\_1/500\_01\_a PAP: partie graphique, plan situation existante, éch. : 1/1000 et plan de la situation projetée, éch. : 1/500, photos de la situation existante (voir annexe de la demande P.A.P)

-PAP 78\_1/500\_02\_a PAP: partie graphique, coupes de la situation projetée éch. : 1/500 (voir annexe de la demande P.A.P)

- Plan directeur éch. : 1/2000

PAP – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

## I. PARTIE ECRITE :

### **L-5450 Stadtbredimus lieu dit « Hamesfeld »**

Jean-Marie HALSDORF

#### I.1) INTRODUCTION

A la demande du Consorts Borgpesch, le bureau d'architecture Bob Strotz présente ci-après les éléments nécessaires à la procédure selon la loi du 19.07.2004 et son règlement Grand-Ducal du 25.10.2004 pour le Projet d'Aménagement Particulier d'une zone d'habitation à faible densité.

Le présent PAP (Plan d'Aménagement Particulier) couvre la surface totale d'un terrain sis à L-5450 Stadtbredimus lieu-dit « Hamesfeld », parcelles n°cadastral :

730 / 8234 contenance 9,40 ares au nom de Fabrique d'Eglise.

730 / 8233 contenance 9,50 ares au nom de Grets M. et Schons G.

710 / 2255 ; 708 / 2254 ; 735 / 7421 contenance 51,55 ares au nom de Copropriété Schaeffer.

707 / 2252 ; 706 / 2881 contenance 22,80 ares au nom de Tescher M.-T.

730 / 8406 ; 705 / 6584 ; 704 / 7418 ; 703 / 7417 contenance 47,13 ares au nom de Reichling Marie.

732 / 5689 ; contenance 10,60 ares au nom de Schaeffer Ferdinand.

703/8607 ; contenance 26a95ca au nom de Steffen Marie Thèrese.

La surface totale de l'ensemble du terrain, couverte par le P.A.P est d'environ 18.566,50 m2.

Le terrain est limité par le ruisseau « Aal Baach » du côté Ouest, au Nord par une bande de construction longeant la route du Vin et se trouvant face à la Moselle et à l'Est par la rue Hamesfeld. La rue Hamesfeld dessert des maisons unifamiliales isolées de 1-2 niveaux, présentant une architecture moderne. Une zone agricole longe toute la limite Sud du terrain.

La zone concernée par le P.A.P, est une zone de faible densité prévue pour l'agrandissement de la commune.

Il est prévu de construire 24 maisons unifamiliales, dont 12 maisons isolées et 12 jumelées disposées en 3 rangées pour continuer l'alignement et l'orientation du bâti existant. Les maisons sont orientées Nord-Est et Sud-Ouest. La grandeur des terrains se situe entre +/- 3,8 a et 7,26 a. Le projet prévoit le prolongement de la rue Hamesfeld (rue existante), qui desservira 10 maisons unifamiliales, c'est à dire 2 des 3 rangées du lotissement.

Le terrain se compose d'un ensemble de parcelles, dont les limites ne sont pas matérialisées. Le lieu est très charmant et longe un chemin agricole accolé au ruisseau « Aal Baach », qui nous emmène jusqu'à la Moselle direction Nord. Le lieu est calme et il est possible de faire de grandes promenades à proximité du terrain. Et tout le long de la Moselle on retrouve une piste cyclable.

L'idée du projet est d'être à l'image du tissu urbain des environs, de s'adapter et respecter le terrain naturel au maximum et de s'orienter par rapport aux courbes de niveaux. Le P.A.P. présente la construction de 24 maisons unifamiliales dans un contexte qui annonce un lotissement avec une planification novatrice dans une zone à faible densité tout en respectant les caractéristiques du bâti construit existant.

Le faitage des maisons des différentes parcelles sera parallèle aux rues projetées, sauf les lots :5,8,9 et 14 dont le faitage est perpendiculaire à la rue. Ce changement d'orientation permet de créer une autre qualité d'espace public. Les lots 17-20 auront une toiture plate.

Les maisons auront un rez de chaussée, 1 niveau plein et un sous-sol qui est optionnel.



La parcelle n° cadastrale 707/2253 appartenant à M. et Mme Schmit - Girsch ne fait pas partie du présent P.A.P., les propriétaires ne souhaitent pas participer au projet. Toutefois s'ils viennent à changer d'avis, le Plan Directeur prévoit l'intégration de cette parcelle dans le contexte du projet. (voir plans)

Cette situation a été présentée à Monsieur le Ministre de l'Intérieur, le 4 décembre 2006, qui lui, a suggéré (voir copie en annexe) :

1. de contourner le lopin de terre de la famille Schmit en cas de désaccord de cette dernière à participer pleinement au lotissement,
2. avoir recours à un architecte spécialisé en matière d'urbanisme en vue d'un avis de faisabilité et de la présentation d'une esquisse d'idée.

Suite à l'avis du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire du 14 mai 2009, nous avons procédé à une nouvelle demande auprès des propriétaires M. et Mme Schmit – Girsch pour une éventuelle participation au PAP. Le refus de participation a été clair à nouveau. ( voir courrier échangé en annexe)

Le PAP prévoit de réserver une bande adjacente au lot non-participant de +/- 17,00m de profondeur, qui servirait à une phase de développement ultérieure. En attendant, cette bande appartiendrait au "consorts Borgpesch" qui donnera le droit d'usage aux lots adjacents 15-20.

## **I.II ) SITUATION EXISTANTE**

Le terrain existant est occupé par des près et se trouve, suivant le Plan Général d'Aménagement (PAG) de la commune de Stadtbredimus, classé dans une zone à faible densité et soumis à un P.A.P. La construction de maisons unifamiliales isolées et jumelées avec un rez-de-chaussée et 1 niveau plein et une cave au niveau du sous-sol y est autorisée.

Le terrain se trouve un peu à l'écart du centre de la commune de Stadtbredimus. Du côté Ouest le ruisseau "Aal Baach" sépare le terrain du noyau central du village. Du côté Nord le terrain se situe en 2<sup>ème</sup> position par rapport à la route du Vin, qui mène vers la Ville de Remich et le village de Ehnen. A l'Est du terrain le lotissement existant d'environ 20 maisons se caractérise par sa forme "traditionnel".

Le terrain accueille un grand nombre d'arbres fruitiers et un "Mamut Baam" qui sera évidemment conservé.

## **I.III) TYPOLOGIE DES BATIMENTS ENVIRONNANT LE TERRAIN**

La typologie de l'habitat est pour la plupart typiquement rurale, on y trouve également des constructions modernes. Les habitations s'organisent en grande partie en bande le long des rues. Une grande partie se compose d'un rez de chaussée avec 1 – 2 niveaux pleins ayant un toit à deux versants ou mansardé. Presque toutes les maisons ont un recul avant c'est-à-dire qu'elles sont directement alignées à la rue.

Les maisons avoisinant le terrain sont des maisons unifamiliales isolées avec une architecture moderne. La bande de constructions qui se trouve en face de la route du Vin (entre le terrain et la route du Vin), présente des constructions mixtes, c'est à dire des résidences de 3 niveaux et des maisons isolées.

## **I.IV ) SITUATION PROJETEE**

Une nouvelle division du terrain est prévue, il s'agit de diviser le terrain en 24 lots et un terrain qui servira à une phase ultérieure. Les maisons unifamiliales sont orientées Nord-Est et Sud-Ouest.

Cette nouvelle division du terrain respect en partie le règlement des bâtisses en vigueur de la commune de Stadtbredimus.

Le projet déroge à quelques règles, faisant référence à l'article 108 bis, permettant d'apporter une qualité typologique et architecturale au projet. Les lots 8 et 9 ont un recul avant de 3,00m au lieu de 6,00m, le fait d'avancer les maisons vers l'avant permet de créer des cours intérieures. Les lots 17-20 présentent également une limite avant inf. à 6,00m, puisque les maisons disposent d'un carport accolé à la façade latérale, ce qui permet d'avancer les maisons vers l'avant. Ces lots sont prévus avec une toiture plate créant ainsi des terrasses au niveau de la toiture.

Un quart de la totalité du terrain est prévu en tant qu'espace public (aire de jeux, placette, rue, bassin de rétention). Les bassins de rétention d'eau sont intégrés dans ces espaces verts. Côté Ouest tout le long du terrain une bande verte a été projetée, l'idée est de continuer l'espace vert déjà existant qui longe le ruisseau, des arbres indigènes tels que des chênes, des hêtres et des aulnes y seront plantés. Sur les terrains privés l'implantation d'arbres fruitiers tels que des pommiers, des cerisiers et des pruniers est prévue dans le PAP. La qualité de vie a été mise en valeur par la création de placette qui permettent aux habitants de s'approprier la rue. Une aire de jeux est créée au centre du lotissement, le dénivellement du terrain sera utilisé dans l'aménagement des jeux.

Les lots 3,4 et 16 sont réservées à la réalisation de logements à coût modéré, la superficie de ces lots correspond à 10% de la surface de terrain à bâtir.

#### **I.V) TYPOLOGIE D'HABITAT**

Le projet s'adapte à la situation urbanistique et topographique du terrain. L'idée est d'intégrer ces nouvelles constructions à la situation environnante en prenant en compte le bâti, les alignements, et la typologie existants.

Le P.A.P respecte en partie les prescriptions dimensionnelles du PAG en vigueur de la commune de Stadtbredimus.

## **II. ) PARTIE REGLEMENTAIRE**

### **II.I ) REGLES DE CONSTRUCTIONS**

La partie écrite concernant les zones à faible densité du PAG est d'application.

### **II.II ) FORME ET DIMENSION DE LA PARCELLE**

La forme et dimension de la parcelle sont indiquées dans la partie graphique du P.A.P.

### **II.III ) EMPRISE DE LA CONSTRUCTION**

L'emprise maximale de la construction, mesurée hors œuvre, est inscrite dans la partie graphique du P.A.P, cette emprise ne peut être dépassée en aucun cas.

### **II.IV ) CONCEPTION URBANISTIQUE**

Le principe fondamental du P.A.P est basé sur l'utilisation optimale et maximale du terrain. La conception urbanistique est réalisée de manière à favoriser un ensemble cohérent et harmonieux qui s'intègre à l'environnement du bâti existant. Le projet a pour but d'organiser le terrain de façon à ce qu'il ait une meilleure utilisation de la surface du terrain. La dérogation de certaines règles prescrites dans le P.A.G.de la commune contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet.

### **II.V) CIRCULATION**

La circulation automobile est principalement présente du côté Nord du terrain sur la route du Vin qui mène vers la Ville de Remich en direction de l'Est et vers la commune de Ehnen direction Ouest. Cette route nationale présente un trafic moyen et une circulation en double sens N/O et N/E. La piste cyclable, longeant la Moselle de Wasserbillig à Remerschen y est rejoinable.



Pour desservir les 3 rangées du lotissement Borgpesch, deux rues sans issue parallèles à la route du Vin sont prévues, une d'entre elles est la prolongation de la rue Hamesfeld, rue existante. Les rues ont une largeur réduite au minimum pour modérer le trafic à l'intérieur du lotissement et se termine en impasse limitant ainsi l'accès au riverains.

## II.VI ) CONCEPTION TOPOGRAPHIQUE

La topographie du site n'est pas plate, sur sa longueur totale il y a une différence de hauteur de plus ou moins de 10,00 m. Les maisons d'habitation s'organisent le long des rues projetées et seront implantées dans le terrain naturel. Les nouvelles constructions s'adaptent à la situation topographique existante du lieu.

## II.VII ) CONCEPTION ARCHITECTURALE

Dans le but d'une utilisation optimale de la surface du terrain, les maisons d'habitation projetées respectent les prescriptions recommandées du règlement des bâtisses de la commune de Stadtbredimus actuellement en vigueur. Le projet a comme intention de projeter dans la mesure du possible les surfaces maximales autorisées prescrites dans le PAG de la commune de Stadtbredimus en vigueur. La construction de 24 nouvelles maisons est prévue, orientées N-E et S-O pour s'intégrer à la situation typologique existante.

Les maisons utilisent le maximum de surface possible pour profiter de façon intelligente de ce terrain. Une homogénéité et une unité dans la conception architecturale sont recherchées pour une meilleure harmonie de l'ensemble.

La hauteur à la corniche est de 5,00m par rapport au niveau naturel du terrain ainsi les pentes de toiture ont été limitées pour que les façades ne soient pas dominées par les toitures. Pour les lots 1-2 la pente se limite à 40° et pour les lots 3,4,6,7,10-13, 21-24 à 38°. Les toitures des lots 5,8,9 et 14 se trouvant à des endroits stratégiques auront une pente de 45°, pour être plus élevées que les autres maisons.

Les lots 17-20 ont des toitures plates, permettant d'avoir des terrasses côté Sud et Nord au niveau du 1<sup>er</sup> étage.

## II.VIII ) GABARITS ET HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Les lots 9-24 peuvent comporter une cave au sous-sol (optionnel), sauf les lots 1-8 ne sont pas autorisés à construire une cave, tous les lots ont un rez de chaussée et 1 niveau plein. La hauteur des niveaux, de la faîtière, de la corniche et la hauteur entre la faîtière et la corniche ainsi que les limites latérales, le recul postérieur et avant doivent correspondre à ce qui est indiqué dans les plans et coupes de la partie graphique du PAP.

## II.IX ) IMPLANTATION ET RECLUS DES CONSTRUCTIONS

### **1. Aux abords de la rue projetée, côté Nord :**

Les lots de 1-2 sont orientés Est-Ouest, les lots 3-14 sont orientés Nord-Est et Sud-Ouest et doivent s'aligner parallèlement à la limite du terrain en respectant un recul avant de min. **6,00 m**. Excepté les lots 8-9 (voir partie graphique du PAP).

Les lots 1-2 présentent une profondeur de **12,00 m**, les lots 3-4 : **8,00 m**, les lots 5,8,9 : **15,00m**, les lots 6,7, 10-13 : **10,00m** et le lot 14 : **12,50m**.

Les lots 1 - 2 ont une largeur de **11,00 m**, les lots 3,4,6,7,10-13 : **12,00m**, le lot 9 : **10,50m**, les lots 5,8 : **9,00m** et les lot 14 ont une largeur de **11,00 m**.

Les limites latérales à considérer pour les lots 1-14 se situent entre **3,00 m** et **9,05 m**. La limite latérale est à considérer au milieu de la façade et perpendiculairement à la limite de la propriété, et ne doit pas dépasser

de plus de **1,00 m** les marges de reculement imposées au point le plus rapproché. Les limites postérieures doivent respecter un recul minimum de **5,00 m**.

Le carport a **21,00m** de largeur et **7,0m** de profondeur, 2 emplacements sont réservés au lot 8, et 2 autres au lot 9 et 4 emplacements sont publics.

Les lots 3 et 4 sont réservés au logement à coût modéré.

## 2. Aux abords de la deuxième rue (prolongation de la rue Hamesfeld), côté Nord et côté Sud :

Les maisons sur les parcelles 15 - 24 sont orientées Nord-Est et Sud-Ouest.

Les maisons jumelées lot 15 et 16 présentent une largeur de **15,00m et 12,00m** et une profondeur de **9,80m**. Le lot 16 est réservé au logement à coût modéré. Les maisons isolées des lots 17-20 ont une largeur de **9,00 m** et une profondeur de **15,00m**. Les maisons présentent une forme de toiture plate et un carport accolé à la façade latérale. Les lots 22 - 24 présentent une largeur de **13,50m** et une profondeur de **10,00m**.

Le lot 21 a une profondeur de **9,00m** et une largeur de **15,00m**.

Toutes doivent respecter un recul postérieur de **min. 5,00m** et un recul latéral de **min 3,00m**, ainsi qu'un recul avant de **min. 6,00m** sauf les lots **17-20**.

La hauteur maximale de la corniche de la façade avant par rapport au niveau du terrain naturel est de **5,00 m**. La hauteur maximale de la faîtière est de **10,00 m**.

Les lots de 21-24 disposent d'un garage à l'intérieur du bâtiment, pour les autres lots ceci n'est pas obligatoire. Les zones d'accès et de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables à l'eau tels que p.ex. les pavés non rejoinis au ciment.

Une emprise d'une surface de **+/-4.814,0 m<sup>2</sup>**, pour l'aménagement d'espace vert public et des rues sera cédée à la commune. Cette surface correspond à **+/- 25,0%** de la surface totale du P.A.P.

La totalité de la surface des parcelles de 1-24 est de **11.670,0 m<sup>2</sup>**. La bande de terrain accolée au terrain non participant est une bande réservée à une phase ultérieure avec une superficie de **2.082,55m<sup>2</sup>**.

Récapitulatif des prescriptions dimensionnelles:

### 2.10 Zone à faible densité PAG en vigueur

	EN VIGUEUR	A PROJETER
Nombre de niveaux admis	sous-sol, R/CH + 1niv. plein	sous-sol, R/CH + 1niv. plein (sauf lots 1-8)
Hauteur maximale corniche principale	5,0 m max.	5,0 m max.
faîtière	10,0 m max	10,0 m max
Profondeur	15,0 m max	15,0 m max
Implantation		
recul avant	6,0 m min	6,0 m min excepte lot 8,9,17-20
recul latéral	3,0 m min	3,0 m min
recul postérieur	5,0 m min.	5,0 m min.
Toiture pente	entre 35° et 45°	entre 35° et 45° lot 17-20 toiture plate
Emplacement de stationnement	2 par maison unifamiliale	2 par maison unifamiliale



### III. ) PARTIE GRAPHIQUE :

#### Plans en annexe:

**Projet PAP BORGPESCH, lieu-dit Hamesfeld, L-5450 Stadtbredimus**

1. Feuille n° PAP 78\_1/500\_01\_a, plan de la situation existante éch. 1/1000 ; plan de la situation projetée, éch. : 1/500 et photos de la situation existante, datée du 18.01.2010.
2. Feuille n° PAP 78\_1/500\_02\_a, coupes de la situation projetée éch. 1/500, datée du 18.01.2010.
3. Plan directeur, éch. : 1/2000, daté du 22.03.2010.

Etabli à  
Luxembourg, le 22.03.2010

bsa - bob strotz architecture  
Bob Strotz, Ing.dipl.arch.



bsa - bob strotz architecture  
13, rue Adolphe Fischer  
L-1520 Luxembourg  
tel 26 440 450 fax 26 440 470