

I. PARTIE ECRITE DE LA REVISION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP APPROUVE :

L-5640 Trintange lieu dit « an der Schlosswiss »

I.1) INTRODUCTION

A la demande de Monsieur Fernand Hoss, le bureau d'architecture Heisbourg Strotz architectes a présenté 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'un terrain sis partiellement en zone d'habitation mixte et en zone verte, en avril 2011.

Ce P.A.P n° de référence 16432/58C a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande région le 06 mars 2012 est couvre la surface totale d'un terrain sis à L-5640 Trintange lieu-dit « an der Schlosswiss », parcelles n°cadastral :

613 / 3750 contenance 7,55 ares au nom de M. Hoss Fernand.
619 / 3728 contenance 17,50 ares au nom de M. Hoss Fernand.
613 / 2577 contenance 13,20 ares au nom de M. Hoss Fernand.
613 / 3622 contenance 4,20 ares au nom de M. Hoss Fernand.
613 / 3621 contenance 12,06 ares au nom de M. Hoss Fernand.



La surface totale couverte par le P.A.P approuvé est de 54a 51ca dont 24,70a en zone verte et 29,80a en zone mixte, seule la partie du terrain qui se trouve sur la zone mixte est constructible et prévue pour l'agrandissement de la commune. Il s'agissait de construire 6 maisons unifamiliales (dont une isolée) et de transformer une grange existante, en appartements.

En voulant initier les travaux de rénovation de la grange, le maître d'ouvrage a fait d'abord appel au bureau d'ingénieurs conseil BEST pour une évaluation du bâtiment existant. L'avis technique sur l'état général de la grange s'est avéré très négatif. Il en ressort que l'aspect, la qualité et la stabilité générale du bâtiment sont fortement endommagés et peu fiable, avec un degré de dégradation et de vétusté élevé. Suite à ce rapport le maître d'ouvrage décide de faire établir une modification ponctuelle sur une partie du P.A.P approuvé le 06 mars 2012, ayant comme objectif de démolir et reconstruire partiellement le bâtiment existant et non pas de le transformer. La révision de la modification ponctuelle du PAP prend en compte les remarques formulées par la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région sur la modification ponctuelle du P.A.P. La révision porte notamment sur l'implantation de la reconstruction partielle de l'immeuble existant détruit, ainsi que sur la révision de l'espace public, dont le but est de réduire la surface à céder à la commune. La révision de la modification ponctuelle du P.A.P approuvé, porte sur 20a02ca de la totalité de la surface brute, et concerne les lots de 1 à 3.

Le terrain est limité par le ruisseau « Houlbech » du côté Nord-Est, au Nord et au Sud-Est par des propriétés privées et au Sud-Ouest par la rue Principale. La rue Principale dessert des maisons unifamiliales isolées de 1-3 niveaux, présentant une architecture rurale.

Il est prévu de construire sur la partie concernée par la révision de la modification ponctuelle du P.A.P, 2 maisons unifamiliales, dont 1 maison isolée (inchangé p/r au P.A.P approuvé) avec une dépendance (changé p/r au P.A.P. approuvé) et de démolir et de reconstruire partiellement le bâtiment existant (changé p/r au P.A.P. approuvé). Les maisons et le bâtiment sont orientées Sud-Ouest et Nord-Est, la grandeur des terrains se situe entre +/- 4,25a et 7,76a.

L'idée du projet est d'être à l'image du tissu urbain environnant, de s'adapter et de respecter le terrain naturel au maximum. La **révision** de la modification du P.A.P. présente la construction de 2 maisons unifamiliales et la **démolition** et la reconstruction **partielle** du bâtiment existant dans un contexte qui annonce une planification novatrice dans une zone mixte tout en respectant les caractéristiques du bâti construit existant.

Les lots de 1 à 3 auront un rez-de-chaussée, 1 niveau plein et un niveau sous les combles. La construction d'un sous-sol sera interdite. **Afin d'optimiser la qualité de vie de l'appartement nord-est, le balcon est remplacé par un volume habitable. Au rez-de-chaussée, celui-ci peut accueillir l'extension des pièces d'habitation et au premier étage ayant une surface adaptée pour l'utilisation extérieur de qualité, il sert de terrasse non couverte.**

I.II) SITUATION EXISTANTE

Le terrain se trouve suivant le Plan Général d'Aménagement (PAG) de la commune de Waldbredimus, classé partiellement dans une zone mixte et une zone verte.

La construction de maisons unifamiliales isolées et jumelées avec un rez-de-chaussée et 2 niveaux pleins y est autorisée.

Actuellement le terrain est occupé par une grange (ancienne étable), ce grand bâtiment était une ancienne étable accolée à une maison unifamiliale, qui a été démolie, le volume formé par ces bâtiments caractérisent la typologie caractéristique de ce village. La cour appartenant à cet ensemble est restée intacte.

Le reste du terrain est utilisé tant que jardin, dont les limites sont matérialisées par une clôture et par un mur de pierre naturelle de 50 cm de hauteur.

Le terrain se trouve à 400m du centre de la commune de Waldbredimus. Du côté Nord-Ouest et Sud-Est le terrain est limitée par des propriétés privées, et au Sud-Ouest par la rue Principale de Trintange. Du côté Nord-Est le terrain est limité par le ruisseau « Houlbech ».

Le village de Trintange se caractérise par une forme "traditionnel d'habitat". C'est un lieu charmant, calme et verdoyant.

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. Se sont en grande partie des maisons isolées composées d'un rez-de-chaussée avec 1 – 2 niveaux pleins ayant un toit à deux versants ou mansardé. Toutes les maisons ont un recul avant s'alignant avec la rue.

La plupart des maisons avoisinant le terrain sont des maisons unifamiliales isolées avec une architecture modeste. Tout le charme du village est dû aux fermes qui se trouvent le long de la rue Principale et qui forment grâce à leur architecture des petites cours entre le bâtiment principale et la rue.

I.IV) SITUATION PROJETEE

Sur la partie concernée par **révision** de la modification ponctuelle du P.A.P. approuvé, le terrain sera divisé en 3 lots (inchangé p/r au P.A.P. approuvé). Le bâtiment existant (lot 1) sera **démoli** et reconstruit partiellement (changé p/r au P.A.P. approuvé). Le bâtiment sera aménagé en 4 appartements. A celui-ci vient s'accoler une maison unifamiliale (lot 2) pour rappeler la maison ayant existée avant (inchangé p/r au P.A.P. approuvé). Ces deux bâtiments vont recréer un ensemble qui reconfigure la cour existante sur deux côtés. Dans le même contexte une autre maison (lot 3) est prévue se plaçant face à la cour et perpendiculairement à la rue Principale, pour compléter cet ensemble (inchangé p/r au P.A.P. approuvé).

La qualité de vie est mise en valeur grâce au réaménagement de cette placette, permettant ainsi aux habitants de s'approprier l'espace urbain.

Pour obtenir cette disposition des maisons, il va falloir déroger ponctuellement à certaines règles du règlement des bâtisses, pour permettre d'apporter une qualité urbanistique et architecturale au projet. Toutefois il s'agit surtout d'apporter une ambiance semblable à l'existant pour une meilleure intégration du projet dans le village.

Le P.A.P. approuvé prévoit de céder 25% du terrain brut à la commune. Sur la partie concernée par la **révision** de la modification ponctuelle du P.A.P., la surface de 14,28m² le long de l'immeuble de lot 1 et de la placette, sera cédée à la commune pour élargir le trottoir, la placette de 175,30m² par contre ne sera pas cédée à la commune en tenant compte de l'avis de la cellule d'évaluation daté du 24 février 2014 (changé p/r au P.A.P.), ce qui correspond à 0,26% de la totalité des 25% à céder à la commune.

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, les caractéristiques et la typologie existants.

La **révision** de la modification ponctuelle respecte en grande partie les prescriptions dimensionnelles du PAG en vigueur de la commune de Waldbredimus. Certaines dérogations au règlement des bâtisses seront nécessaires pour une meilleure organisation urbanistique et spatiale de l'ensemble, nous nous référons ainsi à l'article 108bis.

Les dérogations nécessaires à la planification des lots de 1 à 3 sont les suivantes :

Le recul avant de 6 m n'est pas respecté. Pour le lot 1, le recul latéral du bâti par rapport à la limite de propriété respecte les 4m (changé p/r au P.A.P. approuvé et à la modification ponctuelle du P.A.P.). La profondeur de construction dépasse les 15m. Le recul latéral des bâtisses du lot 2 et 3 par rapport à la limite de propriété, entre les deux lots, est de 2m (changé p/r au P.A.P. approuvé).

Le but de ces dérogations est de parvenir à une excellente intégration du projet dans l'environnement bâti existant, le non respect des reculs permet d'orienter les maisons de façon à rappeler la structure villageoise existante. C'est également dans le contexte de reconstituer en partie les volumes caractéristiques qui y ont existé que nous demandons les dérogations ci-dessus.

II.) PARTIE REGLEMENTAIRE

II.I) REGLES DE CONSTRUCTIONS

La partie écrite concernant les zones mixtes du PAG est d'application.

II.II) FORME ET DIMENSION DE LA PARCELLE

La forme et dimension des parcelles sont indiquées dans la partie graphique de la révision de la modification ponctuelle 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 de la révision de la modification ponctuelle du P.A.P, cette emprise ne peut être dépassée en aucun cas.

II.IV) CIRCULATION

Sur la placette, des places de stationnement sont prévues pour les habitants. Les emplacements prévus dans le bâtiment, pour le lot 1, seront accessibles par la placette. Le lot 2, aura un emplacement à l'intérieur de la maison, également accessible par la placette. Au lot 3 s'ajoute une dépendance dans l'accès se fera par la rue Principale.

II.V) GABARITS ET HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Les bâtiments comportent un rez-de-chaussée, 1 niveau plein et 1 niveau dans les combles. La hauteur de la faîtière, de la corniche et de 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 de la révision de la modification ponctuelle du P.A.P. Le nombre d'étages pleins pour les lots de 1 à 3 a été augmenté de 2 (P.A.P n° de référence 16432/58C approuvé) à 2,5, comme pour les lots de 4 à 7 (partie non concernée par la révision de la modification ponctuelle) sauf pour le volume se situant au nord de l'immeuble du lot 1, lequel est limité à un étage plus la hauteur de l'acrotère. Les côtes et les niveaux indiqués sur les coupes sont à titre indicatif.

II.VI) IMPLANTATION ET RECULS DES CONSTRUCTIONS

Les lots 1 et 2 sont orientés S/O et N/E, le lot 2 est accolé et s'aligne au lot 1.

Lot 1 : le bâtiment en forme de L présente désormais sur la partie perpendiculaire à la rue une profondeur de **12,00m** et une largeur de **8,50m**. La partie du bâtiment parallèle à la rue, présente une profondeur de **10,00m** et une largeur de **10,53m**. Le volume à un étage s'ajoutant au nord-est du bâtiment présente une profondeur et une largeur de **6,00m**. L'implantation latérale du nord-ouest est de **4,00m**, l'implantation du côté avant et du côté sud-est aura un recul minimum de **0,00 cm (exception)** par rapport à la limite du lot. Les emplacements pour les véhicules seront prévus à l'intérieur du bâtiment.

Lot 2 : la maison unifamiliale présente une profondeur de **10,00m** et une largeur de **11,00m**. La limite latérale nord-ouest est de **0,00m** est du côté sud-est de **2,00m (exception)**. Le lot 2 aura 1 place de stationnement à l'intérieur de la maison. La limite avant mesurée à angle droit entre la façade avant, sur le point d'intersection de l'immeuble du lot 1 et du lot 2, par rapport à la limite entre la placette et le trottoir (surface à céder à la commune) est de **12,00m**.

Lot 3 : la maison unifamiliale a une largeur de **8,56m** et une profondeur de **12,00m**. La limite latérale côté placette et mesuré au milieu de la façade latérale nord-ouest, est de **2,00m (exception)** et par rapport à la limite du terrain côté sud-est elle est de **4,00m pour la construction principale**. La limite avant par rapport à la limite du P.A.P. est de **2,35m (exception)** mesuré au milieu de la façade avant. L'accès à la dépendance se fera par la rue Principale.

Pour les lots de 1 à 3, la hauteur de la corniche est de +/-6,50m et celle du faitage est de +/-11,00m, sauf pour le volume d'une surface de max. 6,0x6,0 m, en arrière de l'immeuble du lot 1 pour lequel la hauteur est restreint à un étage plus la hauteur de l'acrotère, par rapport au niveau de référence 190,00 de la rue Principale.

Les zones et chemins d'accès, de stationnement et la placette seront réalisées avec des matériaux perméables à l'eau tels que p.ex. les pavés non joints au ciment.

La totalité de la surface brute des parcelles 1-3 est de 2.002,90 m².

(limite du P.A.P = limite entre le domaine public et le terrain concerné par le P.A.P.)

II.VII) PLANTATIONS

Des arbres indigènes seront plantés ainsi que des arbres fruitiers tels que des pommiers, des cerisiers et des pruniers, sur les terrains privés et publics. Sur le domaine privé il serait souhaitable de planter un minimum de haies de clôtures autour des parcelles et de planter au minimum un arbre sur le terrain respectant une distance de 2,00m par rapport à la limite du terrain. L'emplacement des arbres indiqué sur le plan est à titre indicatif pour le domaine privé et obligatoire pour le domaine public. Les placettes feront aussi l'objet de plantations.

II.VIII) AMENAGEMENT ESPACE VERT PRIVE

L'espace restant non couvert par la construction principale sur une parcelle privée correspond à l'espace vert privé. L'espace vert privé doit pouvoir accueillir des aménagements extérieurs en dur tels que des chemins d'accès réalisés avec des matériaux perméables, des terrasses non couvertes et des surfaces non closes. Les aménagements extérieurs ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de la surface d'emprise au sol. Les terrasses non couvertes ne pourront pas excéder une profondeur maximale de 6,00m. Les abris de jardin sont également permis avec une surface maximale de 9m².

II.IX Tableau des prescriptions dimensionnelles : Zone mixte densité PAG en vigueur

	EN VIGUEUR	A PROJETER
Nombre de niveaux admis	/	R/CH + 1niv. plein+1niv. dans les combles
Hauteur maximale corniche principale mesurée par rapport au niv. de référence 190,00 de la rue	10,0 m max.	6,50 m max. volume à 1 étage & dépendance: 4,50 m max.
Largeur	/	Lot 1 : 8,50 m et 10,53 m et 6,00 m Lot 2 : 11,00 m Lot 3 : 8,56 m
Profondeur	/	Lot 1 : 12,00 m et 10,00 m et 6,00 m Lot 2 : 10,00 m Lot 3 : 12,00 m
Implantation		
recul avant	6,0 m min	excepte lots 1,2 et 3
recul latéral	4,0 m min	excepte lots 2 et 3
recul postérieur	5,0 m min.	5,0 m min.
Bautiefe	15,0 m max.	excepte lots 1 et 2
Toiture pente	min. 25°	min. 25° volume à 1 étage & dépendance: toiture plate
Emplacement de stationnement	1 par logement	1 par logement

III.) PARTIE GRAPHIQUE :

Plans en annexe:

Révision de la modification ponctuelle du P.A.P Hoss, lieu-dit „an der Schlasswiss“, L-5640 Trintange

Plan n° - 41_1/500_01_m.p._B :

photos de la situation existante

plan, coupe et vue de la situation existante et de la situation projetée, éch. 1/250

daté du 21.02.2011

révision daté du 26.03.2014

Etabli à

Luxembourg, le 27.03.2014

hsa - heisbourg strotz architectes
Bob Strotz, Ing.dipl.arch.

hsa-heisbourg strotz architectes
13, rue Adolphe Fischer
L - 1520 Luxembourg
tel 26 440 450 fax 26 440 470