

WIESEN-PIRONT S.à r.l.

Réf. 15335/111c



Février 2007

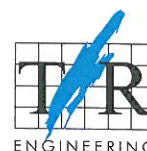
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER CR335

Commune de Weiswampach
Localité de Weiswampach

TR-ENGINEERING

Ingénieurs - conseils
86-88, RUE DE L'EGALITE
L - 1456 LUXEMBOURG

TEL.: (+352) 49 00 65-1
FAX: (+352) 49 25 38
E-mail : e-mail@tr-engineering.lu



I. EXTRAITS DU RAPPORT JUSTIFICATIF

2. DESCRIPTION ET MOTIVATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 Description du projet d'aménagement envisagé

(cf. plans E06998-02A « Illustration » et E06998-10A « Schéma de principe des réseaux » ci-après)

Typologie des constructions et espaces privés

Le présent projet prévoit la construction de 2 immeubles d'habitation et 1 immeuble de bureaux. Il nécessite la démolition de 2 bâtiments commerciaux actuellement utilisés comme station-service et supermarché, en lieu et place desquels les constructions projetées seront implantées.

Les immeubles d'habitation, comprenant chacun 14 appartements, sont orientés différemment sur la parcelle : l'un est parallèle au CR335 tandis que l'autre est perpendiculaire. Afin d'éviter que le trafic lié aux activités de l'immeuble de bureaux ne perturbe la tranquillité et la sécurité des habitants, les résidences sont toutes deux en recul sur la parcelle. Etant donné la topographie spécifique du terrain et son orientation, la typologie « résidence » est celle qui est susceptible d'offrir la meilleure qualité de vie aux résidents.

En effet, le volume des immeubles d'habitation se répartit sur 4 niveaux (R+2+combles aménagés) ; les habitants pourront profiter d'une vue intéressante sur le paysage environnant.

Dans les deux résidences, les logements sont traversants et les 4 appartements du rez-de-chaussée des résidences disposent de jardins privés. Ainsi, pour la résidence perpendiculaire au CR335, le soleil se lèvera du côté des espaces de repos tandis que les pièces de vie et les balcons bénéficieront d'un bon ensoleillement l'après-midi tandis que pour l'autre résidence, parallèle au CR335 et dont la façade arrière est orientée sud, les jardins et terrasses seront bien ensoleillés.

Les toitures, à double pente, favorisent une bonne intégration des résidences dans l'environnement bâti.

La surface nette totale des résidences est de 3303m².

L'immeuble de bureaux est implanté en bordure du CR335, il est donc bien visible depuis cet axe et bénéficie d'un pignon sur rue.

Il est organisé sur 3 niveaux (R+2), sa toiture est plate.

La surface nette à destination des bureaux est de 1295m².

Typologie des espaces collectifs

▪ Espaces privés

Un parking commun comportant 81 places est aménagé en sous-sol, au-dessous des constructions et entre les bâtiments. En complément, quelques 26 places sont prévues à l'extérieur, de part et d'autre de la voie de desserte, dont une place pour handicapés. Ces places sont principalement réservées à l'usage des visiteurs sur la zone.

▪ Espaces privés et servitudes publiques

L'espace libre est aménagé en espaces verts privés dont une partie est en copropriété et une partie à usage public (servitude), intermédiaire entre la rue proprement dite et la liaison piétonne.

Des liaisons piétonnes privées permettent d'accéder aux bâtiments et aux parkings.

▪ Espaces publics

Les constructions sont accessibles depuis le CR335, par une voie de desserte à double sens qui sera cédée à la commune. Elle permet d'accéder aux garages souterrains (rampe de pente 15%) mais aussi aux 3 immeubles (nécessaire pour des activités telles que déménagement, ramassage des poubelles, intervention des pompiers, etc.).

Cette zone est prolongée par une aire verte à usage public, à l'abri du trafic motorisé, et connectée aux espaces semi-privatifs devant les résidences.

Une liaison piétonne longe les terrains par l'ouest, elle sera cédée à la commune et fera partie du domaine public. Elle est suffisamment large (2m00 à 2m50) et par ailleurs ponctuée de petites zones de repos qui permettent de briser l'effet couloir.

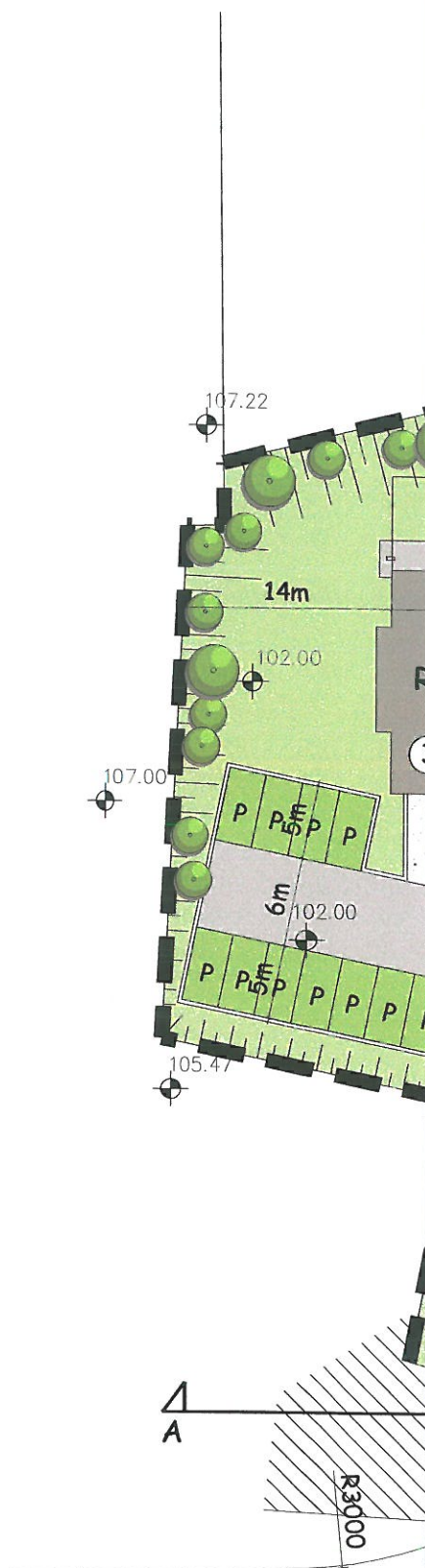
L'intérêt de sa création dépasse l'échelle du présent aménagement dans le sens où elle permet de relier les quartiers situés au sud (lotissement « Im Kiemel ») avec les équipements publics situés au nord (écoles préscolaire et précoce). Elle participe ainsi à la mixité sociale en favorisant les échanges entre des quartiers différents regroupant à la fois des maisons isolées et jumelées pour le lotissement au sud du projet et des immeubles à appartements au nord du projet et sur le projet lui-même (typologie variée des logements / mixité sociale). Elle favorise aussi l'accès aux transports publics étant donné que deux arrêts sont situés à proximité de la nouvelle zone aménagée, respectivement à 80m et 100m.

Parcellaire projeté

Surface totale du PAP	63,27	a	100%
Surface à céder à la commune	7,25	a	11%
Surface totale privée	56,02	a	89%

Degré d'utilisation du sol

Surface totale du PAP	63,27	a
Surface totale privée	56,02	a
Surface d'emprise au sol des constructions	16,39	a
Coefficient d'occupation du sol /COS	0,29	-
Surface totale construite brute	56,21	a
Coefficient maximum d'utilisation /CMU	1,00	-



LEGENDE

SITUATION EXISTANTE

Construction existante

SITUATION PROJETEE

Délimitation des lots / parcelles

Limite du PAP

Délimitation du lot projeté

Implantation des immeubles

Construction principale

Terrasse non couverte

Espaces verts

Espace vert privé

Plantation projetée - à titre indicatif

Haie projetée - à titre indicatif

Voies de circulation

Espace public - rue

Espace public - chemin piétonnier

Servitude de passage

Espace privé

Stationnement privé

Accès au bâtiment

Accès au garage sous-sol

Descriptif sommaire du projet

SURF. PAP	100%	63a27ca
SURF. PUBLIQUE	11%	7a25ca
SURF. PRIVEE	89%	56a02ca
SURF. BATIE	29.26%	1639m2
COS		0.29
BUREAUX (nette)		1295m2
BUREAUX (brute)		1645m2
RESIDENCES (nette)		3303m2
RESIDENCES (brute)		3976m2
CMU		1.00
PARKING S-S		81
PARKING EXT.		26
		107

MATRE D'OUVRAGE:

WIESEN - PIRONT S.à r.l.

PROJET:

Plan d'aménagement particulier "C.R.335"
Commune de Weiswampach - Section C de Weiswampach

OBJET:

PROJET D' AMENAGEMENT PARTICULIER
ILLUSTRATION

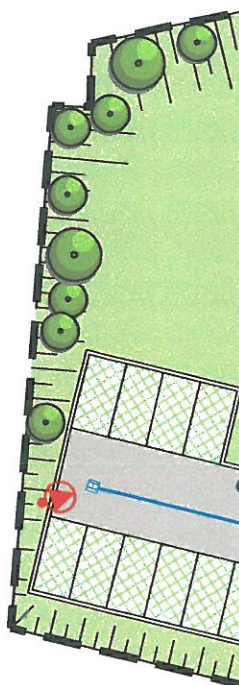
IND.	DATE	DESSINE		CONTROLE		VALEUR		MODIFICATIONS
		INITIALE	VISA	INITIALE	VISA	INITIALE	VISA	
E								
D								
C								
B								
A	21/02/2007	UxW	/L/	CxP	/	CxP	/	Modification suivant réunion du Collège Electoral à Weiswampach
		Echelle:		Fichier:		No PLAN:		INDICE:
		1/500		02.dwg		E06998-02		A

TR-ENGINEERING

Ingénieurs-conseils
86-88, rue de l'Egalité
L-1456 LUXEMBOURG

Tel.: (+352) 49 00 65 1
Fax.: (+352) 49 25 38
e-mail@tr-engineering.lu



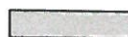


Candélabre existant à démolir
Raccordement aux réseaux

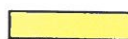
--- Limite PAP



Plantation à titre indicatif



Chaussée



Espace public



Espace vert privé



Espace privé



Servitude de passage



P

Bande de stationnement



Accès au bâtiment



Accès au garage

Réseaux projetés



Canalisation eaux mixtes



Canalisation eaux mixtes +
eaux de surface.



Canalisation existante



Conduite d'eau



Poteau incendie



Hydrant



Vanne de sectionnement



Eclairage public

Raccordements

Ø150 Grès vernissé (Canal)

1" en PE (Conduite d'eau)

Levé topographique et relevé de l'assainissement suivant plan du Bureau de Géomètre-Expert
GEOLUX 3.14 S.A. N°176PI : 06-017181-SIE-1 ind B en date du 18/04/2006

MAÎTRE D'OUVRAGE:

WIESEN - PIRONT S. à r.l.

PROJET:

**Plan d'aménagement particulier "C.R.335"
Commune de Weiswampach - Section C de Weiswampach**

OBJET:

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
SCHEMA DE PRINCIPE DES RESEAUX**

IND.	DATE	DESSIN		CONTROLE		VALIDE		MODIFICATIONS
		INITIALE	VISA	INITIALE	VISA	INITIALE	VISA	
E								
D								
C								
B								
A	21/02/2007	UxW	UxW	CxP	UxW	CxP	UxW	Modification suivant réunion du Collège Electoral à Weiswampach
		ECHELLE:		FICHIER:		No PLAN:		INDICE:
/ 03/10/2006		P.G.		M.D.		J.P.K.		1/500 10.dwg E06998-10 A

TR-ENGINEERING

Ingénieurs-conseils
86-88, rue de l'Égalité
L-1456 LUXEMBOURG

Tel.: (+352) 49 00 65 1
Fax.: (+352) 49 25 38
e-mail@tr-engineering.lu



II. PARTIE REGLEMENTAIRE

Luxembourg, le 27/06/07
Le Ministre de l'intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,**1. PARTIE ECRITE****1.1 Règles du PAG en vigueur**

Jean-Marie HALSDORF

Dans le PAG en vigueur, le terrain sur lequel le projet est envisagé est classé en **zone d'habitation mixte**. Les prescriptions dimensionnelles concernant cette zone sont reprises dans le tableau ci-après.

Les règles d'urbanisme s'inspirent des règles en vigueur dans la commune de Weiswampach tout en tenant compte d'une certaine volonté d'intégration dans le contexte existant sans nuire à l'habitat riverain.

1.2 Concordance par rapport au règlement des bâtisses en vigueur

Articles du PAG en vigueur	Zone d'habitation mixte	PAP « CR335 » à Weiswampach
Article 4		
Affectation	Habitat, commerce, service, artisanat et agriculture	Habitat et bureaux
Recul latéral	Minimum: 4m ou nul si bâtiment est en limite de parcelle à condition de l'accord du voisin	Recul > 4,00m (recul latéral d'environ 5m00 sur CR335)
Recul avant Recul avant commerces et services	Minimum: 6m Minimum: 5m	Recul > 6m mesurés par rapport à la voie de desserte interne
Profondeur construction ¹⁴	Maximum : 16m	16m pour tous les bâtiments
Hauteur corniche ¹⁵	10m par rapport à la voirie	10m par rapport à la voie de desserte (cote d'altitude max. 102m - min. 101m25)
Article 11		
Hauteur sous plafond Hauteur sous plafond garages, caves Hauteur niveau sous comble	Minimum: 2m50 Minimum: 2m20 Minimum: 2m50 sur au moins 2/3 de la surface	Minimum: 2m80 Minimum: 2m20 Minimum: 2m50 sur 2/3 de la surface
Étages sous combles	Sont comptés comme étage plein lorsque leur surface est supérieure à 60% de la surface du niveau plein	Immeubles d'habitation : 4 niveaux pleins (dont un étage sous combles) Immeuble de bureaux : 3 niveaux pleins
Article 13		
Saillie toiture corniche	Maximum : 0.70m	Pas de saillie à la corniche
Saillie balcon Recul balcon par rapport à la limite propriété voisine	Maximum : 1m20 Minimum : 1m90, dérogation possible si accord entre propriétaires	1m10 Minimum : 1m90

¹⁴ La profondeur de construction est mesurée de la façade avant à la façade arrière.

¹⁵ La hauteur à la corniche est mesurée à partir du niveau de la rue (cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement).

Saillie volume	Maximum : 50cm par rapport au volume principal	Saillies de 50cm max.
Surface maximale du volume en saillie	1/3 de la surface de la façade principale	1/3 de la surface de la façade principale
Article 14		
Toitures pour habitations	Double versant et à croupe	Double versant
	Pente minimum : 30°	Pente 30°
		Immeuble à bureaux : toiture plate
Article 19		
Parkings	1 place par logement	102 places au total dont 24 en extérieur > (14x2 = 28 places logements + 1460/50 = 29 places bureaux)
	1 place pour 50m ² de bureaux	

Autres prescriptions réglementaires

Pour toute autre prescription non définie dans le contexte de ce PAP, les règles en vigueur dans la commune de Weiswampach pour les zones mixtes sont d'application (cf. règlement sur les bâtisses de la commune de Weiswampach).

2. PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit les plans E06998-03A « Règles d'urbanisme » et E06698-04A « Coupes schématiques », respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune de Weiswampach conformément à son PAG et tel que repris dans le tableau ci-dessus.

(cf. plan E06998-03A « Règles d'urbanisme » ci-après)

(cf. plan E06998-04A « Coupes schématiques » ci-après)