



Luxembourg, le 2 mai 2011

Références: 15714 / 111C
Weiswampach

Affaire suivie par Isabelle Ludwig

Annexes :



Monsieur le Commissaire
de district à
Diekirch

Monsieur le Commissaire de district,

Je vous prie de bien vouloir informer les autorités communales de Weiswampach que j'approuve sur la base des articles 13 et 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain la délibération du 3 février 2011 du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Weiswampach, au lieu-dit « Auf dem Stein », présenté par la société ROMABAU.

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

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

1. PARTIE ECRITE

Le plan d'aménagement particulier délimite de façon précise une zone ou une partie d'une zone arrêtée par le plan d'aménagement général d'une commune.*

1.1. Objet du projet d'aménagement particulier

Le présent projet prévoit la construction d'un lotissement de 14 maisons unifamiliales et de 5 maisons multifamiliales à 4 appartements pour le compte de l'entreprise ROMA-BAU.

Ce projet constitue une nouvelle version du PAP ayant déjà son dossier au Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire sous le numéro de référence 15714/111C.

Il est élaboré selon les décisions prises pendant la réunion chez la Direction de l'aménagement communal et du développement urbain du 13.03.2009 et représentées dans le plan directeur (voir : pos. 2.3 du présent PAP), suite à l'avis ministériel du 06.12.2010 concernant la version précédente (de septembre 2009) ainsi que suite à la réunion chez le Service régional de l'Administration des Ponts et Chaussées à Clervaux le 24.01.2011.

Suivant le plan directeur, le terrain concerné est délimité comme le lot A-1. Il est situé au lieu-dit : « Auf dem Stein » dans la section C de Weiswampach dans la commune de Weiswampach.

Le présent projet propose une mixité des types de maisons :

- maisons unifamiliales isolées ;
- maisons unifamiliales jumelées ;
- maisons multifamiliales à 4 appartements.

Il offre 34 unités d'habitation : 14 maisons unifamiliales et 20 appartements

Dans les maisons multifamiliales, les appartements peuvent être destinés aux bureaux mais leur surface totale ne doit pas dépasser 25% de la surface bâtie par immeuble.

Les points majeurs de la conception urbanistique développés dans le présent PAP sont suivants :

- l'adaptation de la nouvelle voie et des bâtiments projetés à la topographie ;
- le mélange des formes d'habitat ;
- l'utilisation de la rue comme l'espace de circulation et de rencontre ;
- l'implantation de maisons par rapport à l'ensoleillement ;
- l'évacuation des eaux pluviales des surfaces publiques vers le bassin de rétention ;
- la relation entre les espaces verts publics et privés.

Le concept urbain plus détaillé est élaboré dans la pos. 3.4 du rapport justificatif.

Le lotissement projeté est prévu comme une continuation du lotissement « Paul Reuland » qui est surnommé « Cité Steen » et qui est actuellement en construction.

* art.1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

1.2. Aménagement du domaine privé

1.2.1. Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées

Les surfaces des parcelles sont données à titre indicatif suivant le plan directeur du présent PAP et elles doivent être confirmées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Parcelle initiale

| Lot | Utilisation actuelle | Surface terrain |
|--|----------------------|-----------------|
| A-1 (parties de parcelles n°435/7465 et n°423/7463) | labour | 2ha 02a 36ca |
| Total | | 2ha 02a 36ca |

Parcelles projetées

| Lot | Utilisation projetée | Surface terrain |
|---------|--|-----------------|
| N° 1-1 | maison multifamiliale de 4 app. | 11a 74ca |
| N° 1-2 | maison multifamiliale de 4 app. | 11a 20ca |
| N° 1-3 | maison unifamiliale isolée | 7a 24ca |
| N° 1-4 | maison unifamiliale isolée | 7a 18ca |
| N° 1-5 | maison unifamiliale isolée | 7a 38ca |
| N° 1-6 | maison unifamiliale isolée | 7a 08ca |
| N° 1-7 | maison unifamiliale isolée | 6a 08ca |
| N° 1-8 | maison unifamiliale isolée | 6a 16ca |
| N° 1-9 | maison unifamiliale isolée | 6a 88ca |
| N° 1-10 | maison unifamiliale isolée | 10a 96ca |
| N° 1-11 | maison unifamiliale jumelée | 7a 00ca |
| N° 1-12 | maison unifamiliale jumelée | 10a 78ca |
| N° 1-13 | maison unifamiliale jumelée | 7a 12ca |
| N° 1-14 | maison unifamiliale jumelée | 5a 03ca |
| N° 1-15 | maison multifamiliale de 4 app. | 14a 00ca |
| N° 1-16 | maison unifamiliale jumelée | 6a 84ca |
| N° 1-17 | maison unifamiliale jumelée | 6a 70ca |
| N° 1-18 | maison multifamiliale de 4 app. | 12a 16ca |
| N° 1-19 | maison multifamiliale de 4 app. | 10a 73ca |
| | | |
| N° 2-1 | rue I – fond cédé à la commune | 19a 14ca |
| N° 2-2 | rue II – fond cédé à la commune | 3a 56ca |
| N° 2-3 | espace vert I – fond cédé à la commune | 3a 55ca |
| N° 2-4 | espace vert II – fond cédé à la commune | 5a 63ca |
| N° 2-5 | espace vert III – fond cédé à la commune | 8a 22ca |
| | | |
| Total | | 2ha 02a 36ca |

1.2.2. Degré et prescriptions d'utilisation du sol

Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG *

Selon le plan directeur du présent PAP (voir : pos. 2.3), le terrain prévenu à bâtir est situé entièrement dans la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier ».

Dans la partie écrite du PAG en vigueur, la zone soumise à un PAP est définie par l'art. 5.

Selon cette article, suite à la modification ponctuelle du PAG **, dans cette zone on respecte les prescriptions pour la zone d'habitation pure ainsi que pour la zone mixte.

La valeur maximale du coefficient CMU dans le présent projet est de 0.5.

| Lot N° | Surface du terrain à bâtir net (A) m ² | Surface d'emprise au sol de construction (S ¹) m ² | Surface construite brute de construction (S ²) m ² | Coefficient d'occupation du sol (S ¹ /A) COS | Coefficient maximum d'utilisation du sol (S ² /A) CMU |
|---------|--|--|--|--|---|
| N° 1-1 | 1174 | 240 | 480 | 0.20 | 0.41 |
| N° 1-2 | 1120 | 240 | 480 | 0.21 | 0.43 |
| N° 1-3 | 724 | 140 | 280 | 0.19 | 0.39 |
| N° 1-4 | 718 | 140 | 280 | 0.19 | 0.39 |
| N° 1-5 | 738 | 140 | 280 | 0.19 | 0.38 |
| N° 1-6 | 708 | 140 | 280 | 0.20 | 0.40 |
| N° 1-7 | 608 | 140 | 280 | 0.23 | 0.46 |
| N° 1-8 | 616 | 140 | 280 | 0.23 | 0.45 |
| N° 1-9 | 688 | 140 | 280 | 0.20 | 0.41 |
| N° 1-10 | 1096 | 140 | 280 | 0.13 | 0.26 |
| N° 1-11 | 700 | 140 | 240 | 0.20 | 0.34 |
| N° 1-12 | 1078 | 140 | 240 | 0.13 | 0.22 |
| N° 1-13 | 712 | 140 | 240 | 0.20 | 0.34 |
| N° 1-14 | 503 | 120 | 240 | 0.24 | 0.48 |
| N° 1-15 | 1400 | 240 | 480 | 0.17 | 0.34 |
| N° 1-16 | 684 | 140 | 280 | 0.20 | 0.41 |
| N° 1-17 | 670 | 140 | 280 | 0.21 | 0.42 |
| N° 1-18 | 1216 | 240 | 480 | 0.20 | 0.39 |
| N° 1-19 | 1073 | 240 | 480 | 0.22 | 0.45 |

* voir : PAG - pos. 2.2. du présent PAP

** Bureau d'Etudes Rausch et Associés

Règles d'urbanisme

| Art. | Désignation | Prescriptions PAP |
|------|-----------------------------------|---|
| 1 | Prescriptions dimensionnelles | |
| | 1.1. Profondeur des constructions | <ul style="list-style-type: none"> - maisons unifamiliales jumelées : max. 12m - maisons unifamiliales isolées : <ul style="list-style-type: none"> - au niv. étage et combles : max. 12m ; - extension arrière avec toiture plate de max. 2m - uniquement au niv. rez-de-chaussée et rez-de-jardin. - maisons multifamiliales : <ul style="list-style-type: none"> - max. 12m ; - extension arrière avec toiture plate de max. 4m - uniquement au niv. sous-sol <p>(voir : plan n°04 du présent PAP).</p> |
| | 1.2. Recul avant | <ul style="list-style-type: none"> - lots N° 1-1, N° 1-2 et N° 1-19 : min. 5m - lots de N° 1-3 à N° 1-14 : min. 6m - lots de N° 1-15 à N° 1-18 : min. 6.5m |
| | 1.3. Recul latéral | <ul style="list-style-type: none"> - maisons unifamiliales : min. 2m côté nord, min. 4m côté sud ; - maisons multifamiliales : min. 4m, recul contenant rampe de garage souterrain : selon plan n°04 du présent PAP. |
| | 1.4. Hauteur corniche | <p>min. 5.5m, max. 6.5m</p> <p>mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique dans l'axe du bâtiment</p> |
| | 1.5. Nombre de niveaux | <p>2 niveaux pleins et 1 niveau supplémentaire avec volume inférieur au volume du niveau plein :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sous les combles, - au rez-de-jardin. <p>maisons multifamiliales : appartements aménagés entièrement aux combles ne seront pas permis</p> |

1.2.3. Prescriptions spécifiques

Les prescriptions spécifiques se rapportent en partie au règlement particulier du lotissement « Paul Reuland », surnommé « Cité Steen », de lequel le présent projet fait une continuation.

| Art. | Désignation | Prescriptions PAP |
|------|---|---|
| 2 | Toitures - toiture à deux versants : | pente entre 30° et 38° ; longueur totale de lucarnes : max. 50% de longueur corniche |
| 3 | Balcons et loggias - profondeur : - largeur totale : | max. 1,5m max. 1/3 de largeur de façade |
| 4 | Emplacements de stationnement - nombre des emplacements par terrain pour maisons unifamiliales : - nombre des emplacements par logement pour maisons multifamiliales : - nombre des emplacements par surface de bureaux dans maisons multifamiliales : - pente de rampes garages : | 1 ou 2 sous forme de garage 1 ou 2 à ciel ouvert devant garage 1 au garage souterrain 1 à ciel ouvert sur terrain privé 1 par 50m ² de bureaux max. 15% en utilisant davantage le terrain naturel, on réduira la pente de rampes garages |
| 5 | Remblai et déblai | max. 1m dans une zone de 10m autour de l'emprise des nouvelles constructions à cause du dénivelé du terrain naturel, l'exception éventuelle peut concerner les lots autour de la place au bout de la rue du lotissement |

| | | |
|---|---|---|
| 6 | Matériaux et couleurs - façades : - toiture : - chemins d'accès : - « usoirs » de placette d'entrée : - aires de stationnement : | crépi lisse ou finement structuré de couleur claire ; encadrements en pierre de carrières de la région ; revêtement en bois autorisé s'il s'intègre avec le site environnant ; extensions de maisons sont à différencier au niveau de matériaux et couleurs. - couverture en ardoises naturelles ou artificielles en fibre-ciment, teinte noire et mate ; - couverture de lucarnes en zinc. finition en pavés de pierre naturelle ou en pavés décoratifs en béton couleur du revêtement même que du revêtement de l'espace public finition en pavés béton ou en pavés gazon |
| 7 | Clôtures des parcelles | socles ou murets, haies vives ou grillages - hauteur des socles ou murets < 0.50m - hauteur totale des clôtures < 2m |
| 8 | Eaux pluviales de surfaces publiques | collecte et écoulement des E.P. dans des rigoles réalisées sur les voies projetées bassin de rétention : - profondeur max. 0.5m - volume min. 20m ³ (réalisation selon les indications précises de l'Administration de la Gestion de l'Eau) |

1.2.4. Eléments de sauvegarde

Sur le terrain concerné, il n'y a pas les éléments de l'architecture prévus à sauvegarder. Le seul bâtiment existant, un hangar, et sa cour revêtue en asphalte, ils seront démolis.

La rue existante située le long de la limite sud du terrain concerné est préservée. Son élargissement, commencé dans la partie du « Cité Steen » actuellement en construction, sera continué (pos. 2.1.6. : photo n°20).

Dans la partie sud-est du terrain concerné, on sauvegarde les arbres et les arbustes existants. Egalement, à l'extrémité nord du terrain, les arbres sont à conserver (pos.2.1.6.: photos n°13 et 5).

Les couleurs et matériaux extérieurs des maisons projetées devront être en harmonie avec les bâtiments voisins pour préserver le caractère de l'endroit.

1.3. Aménagement du domaine public

1.3.1. Fonds destinés à être cédés à la commune

Une partie de la parcelle (19.8%) est prévue à céder à la commune :

- le lot N° 2-1 (9.45%) pour construire la rue nouvelle du lotissement ;
- le lot N° 2-2 (1.76%) pour élargir la rue existante donnant accès au lotissement Cité Steen ;
- le lot N° 2-3 (1.75%) pour aménager l'espace vert public avec l'aire de jeux ;
- le lot N° 2-4 (2.78%) pour aménager l'espace vert public avec le bassin de rétention et le chemin piéton ;
- le lot N° 2-5 (4.06%) pour aménager l'espace vert public avec le chemin piéton continuant le chemin existant au lotissement voisin.

1.3.2. Aménagement des voies et places publiques

Travaux à réaliser

| Désignation | Travaux |
|------------------------------|---|
| rue nouvelle | <p>Construction de la voie se composant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un prolongement de la rue existant du lotissement voisin - une chaussée (revêtement en tarmac) avec une rigole (en pavés) ; - une placette sud (revêtement en pavés) avec la rigole intégrée ; - une chaussée (revêtement en tarmac) avec une rigole (en pavés) ; - une placette nord (revêtement en tarmac) avec une rigole (en pavés) ; - des aires de stationnement (revêtement en pavés) - nombre des emplacements publics : 14 ; - des plantations ponctuelles (arbres). <p>Création des infrastructures d'approche pour les parcelles situées le long de la rue et leur raccordement aux infrastructures du lotissement voisin.</p> |
| rue existante | <p>Elargissement de la voie existante de la même manière que dans le lotissement voisin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - élargissement de la chaussée (revêtement en tarmac) ; - construction d'un trottoir (revêtement en pavés) avec une bande de verdure. |
| chemin piéton - continuation | Construction d'un chemin piéton (revêtement en gravier) continuant le chemin existant de l'espace vert du lotissement voisin. |
| passage piéton | Construction d'un passage piéton (revêtement en pavés) donnant vers le trottoir de la rue existante à élargir. |

Infrastructure à créer

L'infrastructure technique du lotissement projeté sera raccordée aux installations existantes dans les rues de la partie du « Cité Steen » actuellement en construction.

| Désignation | Travaux |
|----------------------------------|---|
| Réseau d'assainissement | Raccordement des canaux de type séparatif du lotissement projeté au réseau d'assainissement mixte existante dans le lotissement voisin - travaux suivant les prescriptions techniques de la commune. Construction d'un bassin de rétention pour récupérer une partie des eaux pluviales du terrain (lot N° 2-5) - travaux suivant les prescriptions techniques de l'Administration de la Gestion de l'Eau. |
| Réseau d'adduction d'eau potable | Raccordement à la conduite existante des eaux locales suivant les prescriptions techniques de la commune. |
| Réseau d'antenne collective | Extension suivant les prescriptions techniques de la commune. |
| Réseau électrique | Extension suivant les prescriptions techniques de Cegedel Net. |
| Réseau téléphonique | Extension suivant les prescriptions techniques des P&T. |

Le schéma des réseaux projetés est développé sur le plan n° 05 du présent PAP.

1.3.3. Aménagement des espaces verts

Les lots N° 2-3, N° 2-4 et N° 2-5 sont préservés pour les espaces verts publics du lotissement. Néanmoins, chaque d'eux aura un autre caractère.

Sur le lot N° 2-3, on organisera une aire de jeux pour les enfants les plus petits équipée de toutes les installations nécessaires (des bacs à sables, des cabanes, des toboggans etc.).

Sur le lot N° 2-4, on construira un bassin de rétention des eaux pluviales de la voirie du lotissement permettant leur évaporation et leur évacuation contrôlée. Le long de la limite du lot limitrophe, on plantera une bande des plantations pour garantir l'intimité du jardin privé voisin.

Sur le lot N° 2-5, on continuera la zone verte du lotissement voisin avec son chemin piéton.

Les aménagements des espaces verts publics de lots mentionnés (les plantations, les revêtements de chemins piétons et des placettes, les bancs, les lampadaires etc.) sont à réaliser suivant le projet d'un paysagiste agréé.

Dans le lotissement, on prévoit également les certains éléments verts pour assurer l'intimité et la qualité de vie des habitants qui sont présentés dans la pos. 3.4 du rapport justificatif et dans la partie graphique (plan n° 04) du présent PAP.