

Plan d'Aménagement Particulier à Sandweiler

Partie écrite

Projet Terrabel Development S.A., au lieu dit 'am enneschten Schrendel', rue Hiehl

1° Développement

La construction du projet sus-mentionné sera développée suivant les dates des mises en application des différentes autorisations de construction.

Réf. : N° <u>12856/2C</u>
Le présent document fait partie de l'avis de la Commission d'Aménagement, émis dans sa séance du <u>8 Mars 2003</u>

PHASE DE CONSTRUCTION 1 :

Concerne la construction du volume aérien « A » érigé entièrement avec toutes ses fonctions et utilisations, les volumes sous-terrains des bâtiments « A, B1, B2 » avec les abords et les aménagements extérieurs entre l'axe 32 et l'axe 16 de construction du projet (voir plan d'implantation).

Concerne les volumes aériens « B1, B2 » construit suivant l'ordre d'établissement des autorisations de construction par l'administration communale.

Concerne les locaux techniques et systèmes techniques pour le fonctionnement de l'ensemble du site. Les sous-sols entre axe 16 et 32 érigés avec leurs sorties de secours et rampes pour garantir le bon fonctionnement de l'ensemble et la sécurité des utilisateurs en cas de danger. Un accès provisoire par la rue Hiehl est aménagé pour le fonctionnement de l'ensemble jusqu'à la réalisation complète de la phase 2.

PHASE DE CONSTRUCTION 2 :

Les volumes « C, B3, B4, B5 » avec les abords et les aménagements extérieurs de l'axe 16 à l'axe 1 de construction du projet (voir plan d'implantation).

Les différents volumes seront construits suivant l'obtention des permis de bâtir et l'avancement des travaux. Les permis de bâtir de la phase de construction 2 ne seront délivrés qu'à partir du moment où l'accès à la route de Luxembourg sera garantie à travers la zone du plan d'ensemble.

Les accès carrossables se feront notamment à partir de la route de Luxembourg suivant le plan d'ensemble, un accès direct se fera à partir de la rue Hiehl pour desservir le bâtiment A et le stationnement pour visiteurs.

Après achèvement des phases 1 et 2 le projet sera fonctionnel et exploitable suivant son descriptif

2° Implantation générale des constructions

L'implantation sera profilée suivant une forme en « U », configuration motivée par la création d'un front de bâtisse le long des alignements des voiries existantes. D'autre part cette disposition permettra de disposer d'une demie-cour ouverte et ensoleillée à l'usage des occupants des immeubles. Cette forme sera fragmentée en différents corps de bâtiment reliés par des éléments de jonction allégés. L'intérieur de cette forme sera agrémenté par une zone verte, une aire de jeux et de détente ainsi que par des parkings pour visiteurs. Des zones de circulation permettront le libre passage des piétons. Le volume C aura un recul de 10m en moyenne par rapport à la limite de la propriété.

Voir plan d'ensemble.



Le présent document fait l'objet de ma décision du 14.10.03 référence 12 856/2C
Le Ministre de l'Intérieur

Michel Wolter
MICHEL WOLTER

3° Les affectations

Les volumes « A et B1-B2-B3 » seront affectés aux établissements commerciaux, artisanaux, sociaux, administratifs, culturels, récréatifs et aux professions libérales.

Les volumes « B4-B5 » seront composés de logements et pourront recevoir des établissements commerciaux, sociaux, ainsi que des professions libérales au rez-de-chaussée.

Le volume « C » sera composé uniquement de logements.

Les deux niveaux du sous-sol comporteront en majeure partie des parkings, des caves, des réserves et des dépôts destinés aux bureaux et logements ainsi que les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments.

4° Gabarit et volume des constructions

Le projet comporte quatre corps d'immeubles indépendants et de construction similaire. L'implantation des bâtiments se fera suivant les alignements de construction des façades, dans les parties indiquées en bleu ; dans les vues en façades des avancées de 0,50m seront tolérées.

Les corps d'immeubles seront implantés à une distance définie par rapport aux rues, ces limites sont inscrites sur la partie graphique du PAP (plan d'ensemble).

Les volumes (dénommés « B ») bâtis le long de la rue de Luxembourg comporteront, un rez-de-chaussée et deux niveaux pleins supérieurs, respectivement trois niveaux pleins supérieurs pour les parties habitations sans toutefois que le volume « habitation » soit supérieur en volume et hauteur aux volumes servant à une fonction différente et un étage en recul.

Le dernier niveau « étage en recul » ne sera exploité qu'à 80% de la surface de l' étage plein inférieur. (Les étages en recul seront implantés sur les bâtiments suivants : « B1, B2, B3, B4, B5 »)

Les volumes (dénommés « A et C ») bâtis perpendiculairement aux éléments « B1, B2, B3,B4 et B5 » se composent d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux pleins supérieurs.

Le dernier niveau « étage en recul » ne sera exploité qu'à 80% de la surface de l' étage inférieur. (L'étage en recul sera élevé sur le bâtiment: « C1 »)

Les volumes des sous-sols, au nombre de deux, sont repris sous les volumes bâtis et sous la cour intérieure.

- La hauteur de la faite pour les bâtiments « B1,B2, B3, B4, B5» le long à la rue de Luxembourg est suivant les hauteurs inscrites sur les plans façades joints.
- La hauteur de la faite pour le bâtiment « A » le long à la rue Hiehl est suivant les hauteurs inscrites sur les plans façades joints.
- La hauteur du faitage pour le bâtiment « C1 et C2» le long du terrain voisin est suivant les hauteurs inscrites sur les plans façades joints.

Niveau de référence: Implantation cote 100.00 : voir plan d'ensemble.

5° Largeurs des constructions

La profondeur maximale des constructions pour les bâtiments est de 14.00 m, mesurée à partir de l'alignement d'implantation de la façade.

Cette emprise ne pourra être dépassée de 1.50 m (valeur moyenne pour formes trapézoïdales et circulaires) pour les balcons et de 0,70 m pour les corniches de toitures. Les éléments de jonction et les avancées de façade en construction légère auront une sortie ou/et recul maximal de 0.50 m par rapport à l'alignement des façades

Voir partie graphique du PAP.

6° Accès piétons et véhicules.

L'accès piétons aux différents volumes se fera par la cour intérieure. L'immeuble à front de la rue Hiehl aura une entrée en façade avant.

L'accès des véhicules vers les sous-sols et les parkings à l'intérieur de la cour se fera par la voie de desserte à créer à l'arrière des bâtiments.

Une zone d'emplacements de parking sera créée à partir de la rue Hiehl dont un accès véhicules servant à la livraison au bâtiment « A ».

Le bâtiment « A » sera relié aux parkings en sous-sol par une galerie souterraine accessible aux piétons.

Le nombre d'emplacements disponibles est de 30 emplacements à l'extérieur et de 171 emplacements à l'intérieur, soit au total 201 places.

Voir partie graphique du PAP.

7° Conception des toitures et façades.

Les toitures seront de forme inclinée; elle devront s'inscrire dans une forme triangulaire dont les angles seront de 15 degrés maximum par rapport à l'horizontale de la corniche. Le recouvrement sera de type métallique. Les éléments de jonction entre les bâtiments auront des toitures plates. Les corps techniques (cheminées, trémies,...) sur ceux-ci pourront dépasser le niveau de corniche de 1.80m.

Les façades présenteront un rythme vertical par l'utilisation d'avant-corps et d'éléments de jonction de structure légère (structural-glazing). Les matériaux de recouvrement de façade seront en béton architectonique respectant l'aspect des maisons et constructions avoisinantes.

Luxembourg le 7 février 2002

