



vandermeeren architectes

7, rue des Aubépines / L-8448 STEINFORT
contact@vandermeeren-architectes.lu / +352 3970 1000
vandermeeren-architectes.lu

PAP



Plan d'Aménagement Particulier

RAPPORT
JUSTIFICATIF

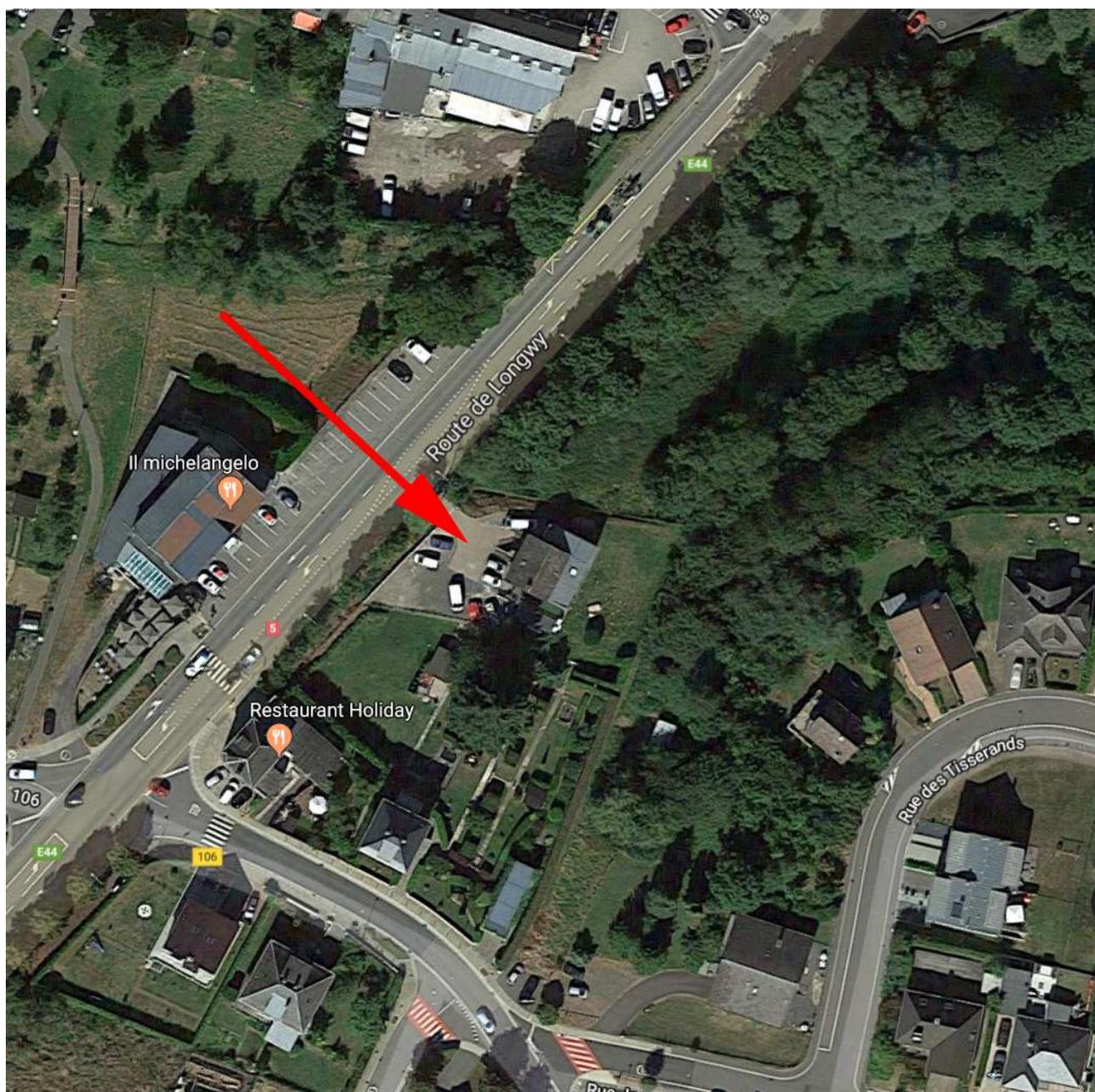
Commune	DIPPACH
Section	-D- de Schouweiler
Parcelles	2275/3015
Adresse	Route de Longwy (R.N.5)
Maître de l'ouvrage	CONSTROPI sa 70, ZI Um Monkeler L-4149 SCHIFFFLANGE
Conception	Vandermeeren Architectes s.à r.l. 7, rue des Aubépines L-8448 STEINFORT
Date dernière modification	12/04/2023

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent rapport justificatif concerne la réalisation d'un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) visant à la construction d'un immeuble à appartements. Le PAP précise et exécute le plan d'aménagement général de la commune de Dippach.

Le projet se situe commune de Dippach, section -D- de Schouweiler, parcelle n°2275/3015 ; route de Longwy n°131.

La surface de la parcelle et du PAP est de 10a84ca. Elle est classée en **zone mixte rurale ZMR (b) ; soumise à PAP.**



2.a. Schéma directeur et éléments du milieu environnant

- Schéma directeur : Il n'y a pas à notre connaissance de schéma directeur pour la zone.
- Milieu environnant : le terrain est actuellement occupé par une maison unifamiliale, en briques, peu adaptée au relief.





Photos prises route de Longwy, source Google Street view

Les constructions à proximité du projet sont un restaurant (en face) avec un large parking, et un ancien café au coin, également utilisé comme restaurant. Un troisième restaurant se trouve vers le centre du village à proximité du projet. Les propriétaires à proximité ont remblayé l'avant et souvent l'arrière de leur parcelle pour être au même niveau que la voirie.

La typologie et le gabarit des constructions voisines est pour le moins hétéroclite, tuiles, ardoises, toitures à double versants, lucarnes, pente unique, briques...

A partir des étages supérieurs du projet il y aura des vues intéressantes vers le centre de Schouweiler, l'Eglise et la campagne avoisinante.

2.b. Arrêts et transports en commun

- Bus : un arrêt de Bus se situe à proximité immédiate du projet
- Train : la gare la plus proche est celle de Schouweiler, à environ 1,3 km

Le projet est donc particulièrement bien desservi en ce qui concerne les transports en commun, la proximité de la gare permet un déplacement aisé dans le pays et au-delà.

2.c. Équipements collectifs

La commune de Dippach dispose de nombreuses infrastructures publiques et privées (centre sportifs, administration communale, sports, commerces, crèches, pharmacies, ...).

Le PAP bénéficiera de ces équipements, il contribuera à une rationalisation du sol en utilisant une parcelle déjà urbanisée à proximité de ces infrastructures.

2.d. Exposé des motifs et des esquisses nécessaires à la démarche inhérente à l'élaboration du plan d'aménagement « nouveau quartier »

Le motif principal de l'élaboration du présent PAP est de densifier une parcelle actuellement sous-exploitée (maison unifamiliale peu intégrée) en vue de réaliser un immeuble à appartement de standing.

La densité de 46 logements à l'hectare nous semble adaptée à un axe fréquenté, au cadre de vie et aux prescriptions du PAG. La taille de l'immeuble, de maximum 5 appartements, reste modeste.

Le projet a été présenté à l'administration des Ponts et Chaussées, le concept a été validé.

Un accord de principe a été émis par l'Administration de la Gestion de l'Eau (en annexe).

Le raccord aux eaux usées est réalisé par gravité.

Les toitures plates nous semblent les plus adaptées au projet, tant pour des questions esthétiques, d'utilisation des espaces et de la facilité d'isolation. Il y a fort à parier que les autres immeubles qui seront un jour construits à proximité en seront également pourvus.

Les hauteurs du bâtiment ont été établies suivant les hauteurs de la zone PAP QE Quartier existant – espace villageois, adjacente à la zone concernée du PAP.

Une partie de la parcelle à l'arrière est à céder à la commune.

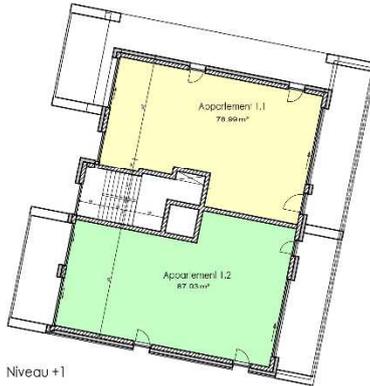
Un avant-projet d'immeuble à appartements a été étudié (voir ci-après).



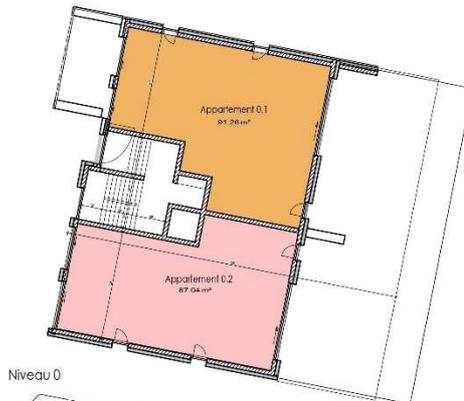




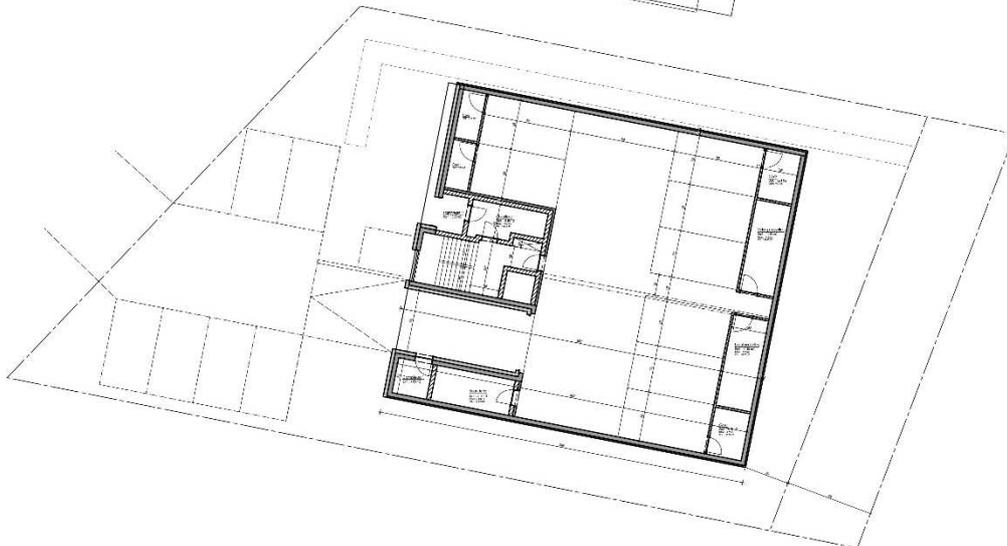
Niveau +2 (retrait)



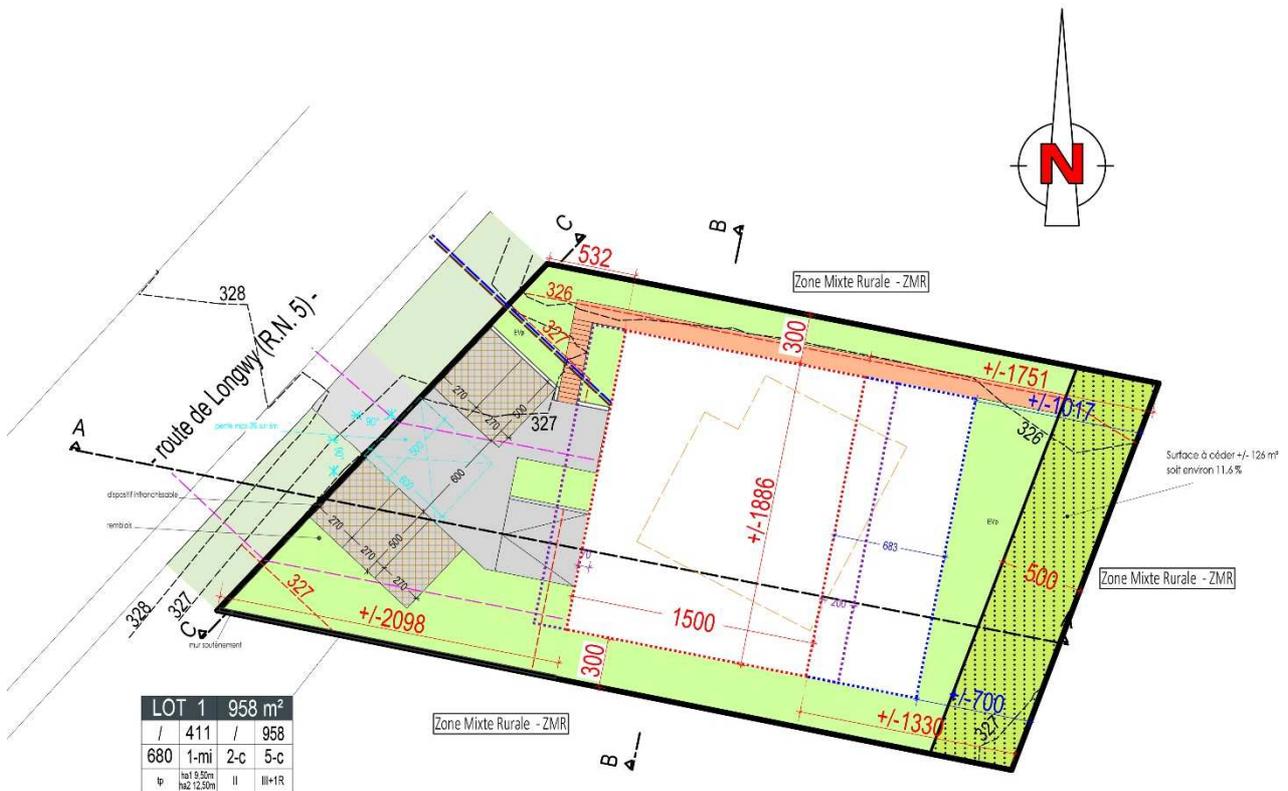
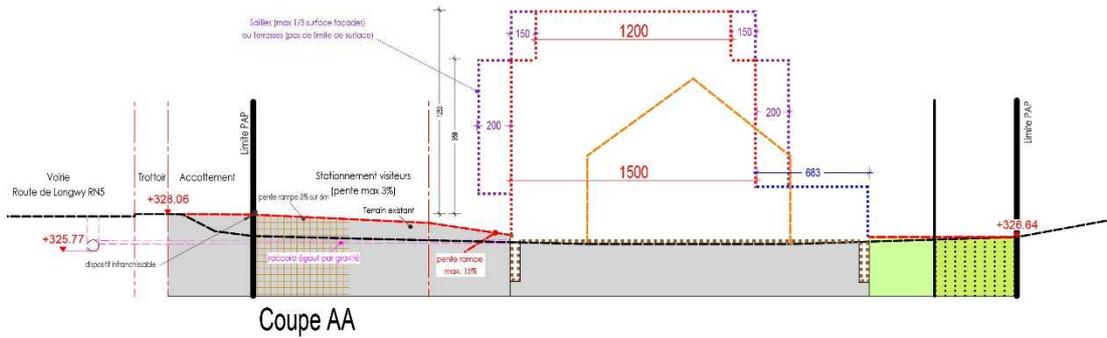
Niveau +1



Niveau 0



3. Plan et coupe d'illustration du projet d'aménagement particulier (Pour les documents à l'échelle voir partie graphique)



Pour Vandermeeren Architectes

Fabian VANDERMEEREN

Urbaniste-Aménageur

(Autorisation n°00149483/1)

