

LOTISSEMENT "KIRCHPÂD" A LEUDELANGE  
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 6.12.02  
référence 13298-12

Le Ministre de l'Intérieur

Michel WOLTER

3.2 PARTIE ÉCRITE RELATIVE AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)

3.2.1. Situation

Le présent projet porte sur un ensemble de terrains situés à proximité du centre de Leudelage le long du "Kirchepâd" et défini comme secteur de moyenne densité dans le PAG de la Commune de Leudelage actuellement en vigueur.

3.2.2. Portée du règlement

Le présent projet est à aménager suivant:

- les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes,
- les dispositions des parties écrite et graphique du présent plan d'aménagement particulier qui priment et remplacent celles du "Règlement communal sur les bâtisses - Partie écrite du plan général d'aménagement de la commune de Leudelage" et "Partie graphique mise à jour le 26.10.1989" dans la mesure où elles y dérogent.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent texte, les dispositions du "Règlement communal sur les bâtisses" précité restent cependant applicables.

3.2.3. Types et nombre de logements

Il sera possible de réaliser les types de logements suivants:

- maisons isolées,
- maisons jumelées,
- appartements dans résidences (parcelles 1 et 21)

Il sera possible de réaliser le nombre de logements suivants:

- maisons isolées ou jumelées max. 2 logements,
- résidences pas fixé.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Le nombre de logements sera fonction de leur taille et de la possibilité de réaliser le nombre réglementaire d'emplacements de stationnement privés selon l'article 3.2.16 du présent règlement.

3.2.4. Implantation des bâtiments et marges de reculement

Les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux, les alignements et les emprises en sous-sol sont spécifiés dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-c).

+ alignement fixe de 10m, ou 1/2 de la largeur minimum

LOTISSEMENT "KIRCHPÂD" A LEUDELANGE

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Constructions principales (II + C)

- marge de reculement sur l'avant: 6,00 m
- marge de reculement latéral:  $\geq 3,00$  m
- marge de reculement sur l'arrière:  $\geq 10,00$  m

• die Gm werden Mitte des Hauses angesetzt  
• alignement obligatoires  
• Haus rechteckig einzeichnen → daraus ergibt sich ob Fassade parallel zur Seite ist (3 oder 2,5 m)

Constructions annexes I (JH/T)

- marge de reculement latéral:  $\geq 3,00$  m
- marge de reculement sur l'arrière:  $\geq 6,00$  m

Dépendances souterraines des résidences (SS/T):

- marge de reculement sur l'avant:  $\geq 3,00$  m
- marge de reculement latéral:  $\geq 3,00$  m
- marge de reculement sur l'arrière:  $\geq 5,00$  m

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de la propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 0,50m(plan numéro S-4001-c).

3.2.5 Maisons jumelées

Dans le cas de maisons jumelées, la construction érigée en second lieu doit s'accorder à la construction mitoyenne en reprenant:

- la forme, les pentes, les matériaux de recouvrement des toitures,
- les alignements avant et arrière,
- la hauteur des corniches et du faîte,
- les matériaux des façades.

Est considérée comme première construction, celle ayant obtenu l'autorisation de construire en premier lieu.

3.2.6. Niveaux

Le nombre des niveaux admissible est spécifié lot par lot dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-c).

Rez-de-chaussée:

Le niveau fini du rez-de-chaussée sera mesuré à partir du niveau de l'axe de la voie publique desservante (niveau de référence), dans l'axe médian de la façade avant donnant sur la voie publique desservante.

Le niveau fini du rez-de-chaussée sera égal ou supérieur au niveau de référence sans pourtant dépasser les maxima suivants:.

- maisons unifamiliales et jumelées 1.60 m,
- résidences 2,00 m.

*ad*

LOTISSEMENT "KIRCHEPÂD" A LEUDELANGE  
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

3.2.7 Combles aménagés et étages en retrait

On entend par combles aménagés le dernier niveau habitable d'une construction et aménagé à l'intérieur du volume de la toiture.

On entend par étage en retrait, le dernier niveau habitable d'une construction et aménagé dans un volume en retrait par rapport au volume principal.

Dans les combles aménagés, les pièces comportant des pans de combles auront la hauteur réglementaire sous plafond sur au moins la moitié de leur surface. La surface habitable brute<sup>2</sup> de l'étage aménagé dans les combles ou de l'étage en retrait sera inférieure ou égale à 80% de la surface habitable brute<sup>2</sup> de l'étage situé en dessous.

La partie des pièces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,5 m n'est pas considérée comme surface habitable.

Les combles ne peuvent comporter qu'un seul niveau habitable.

<sup>2</sup>surface mesurée à l'intérieur des murs extérieurs,

3.2.8. Hauteur de la corniche et toitures

La corniche est définie comme le point d'intersection entre le plan de la façade et le plan de la toiture. Elle devra se situer à l'intérieur du gabarit théorique défini sub point 3.2.9.

La hauteur de la corniche ne pourra être inférieure au minima suivants:

- maisons unifamiliales et jumelées: 7,0 m,
- résidences. 7,5 m.

La pente maximale des toitures est fixée à 35.°

Les toitures plates sont permises sur les constructions annexes, vérandas, jardins d'hiver, avant-corps, saillies, etc. ainsi que sur les volumes des étages en retrait pour peu que la somme de leur surface ne dépasse pas 1/3 de la surface de l'emprise au sol de toute la construction.

Les terrasses ne sont pas considérées comme toiture plate.

La surface des terrasses n'est pas limitée dans le cas d'un étage en retrait.

3.2.9. Gabarits théoriques

Le gabarit théorique définit l'enveloppe extérieure à l'intérieur de laquelle devra se situer la construction à ériger. Il assure une certaine liberté architecturale et règle en particulier la volumétrie des étages en retrait et de ceux aménagés dans les combles.

La hauteur du gabarit est mesurée à partir du niveau de référence, dans l'axe médian de la façade avant donnant sur la voie publique desservante. La profondeur du gabarit théorique est identique à celle de la construction à laquelle il est appliqué (voir schémas ci-dessous).

Le gabarit théorique s'applique aux constructions principales indiquées par (SS+II+C) dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-c).

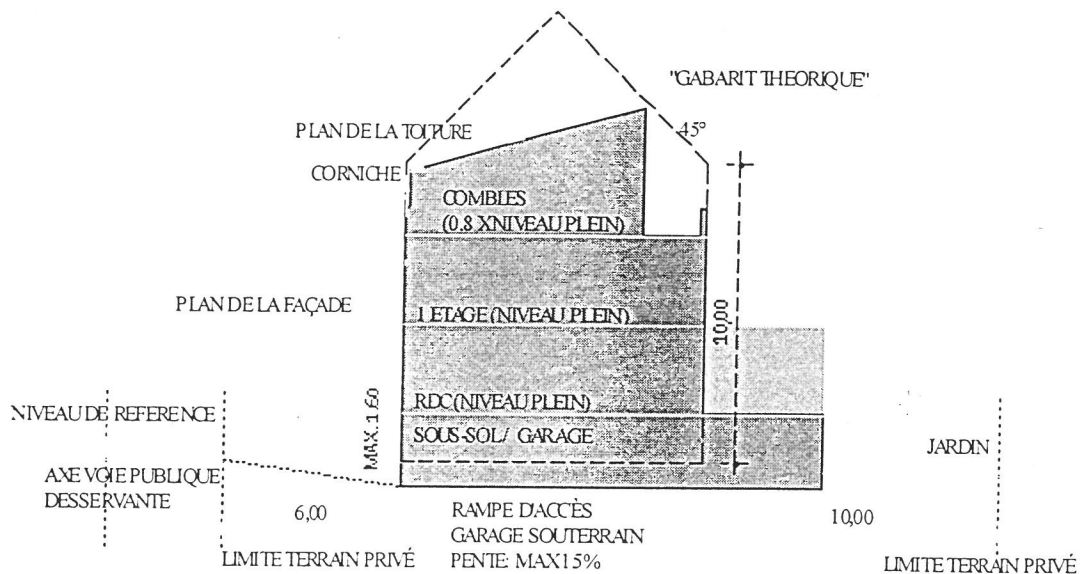
Il ne tient pas compte des dépendances souterraines indiquées par (SS/T) ou des constructions annexes indiquées par I (JH/T) dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-c).

LOTISSEMENT "KIRCHPÂD" A LEUDELANGE  
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

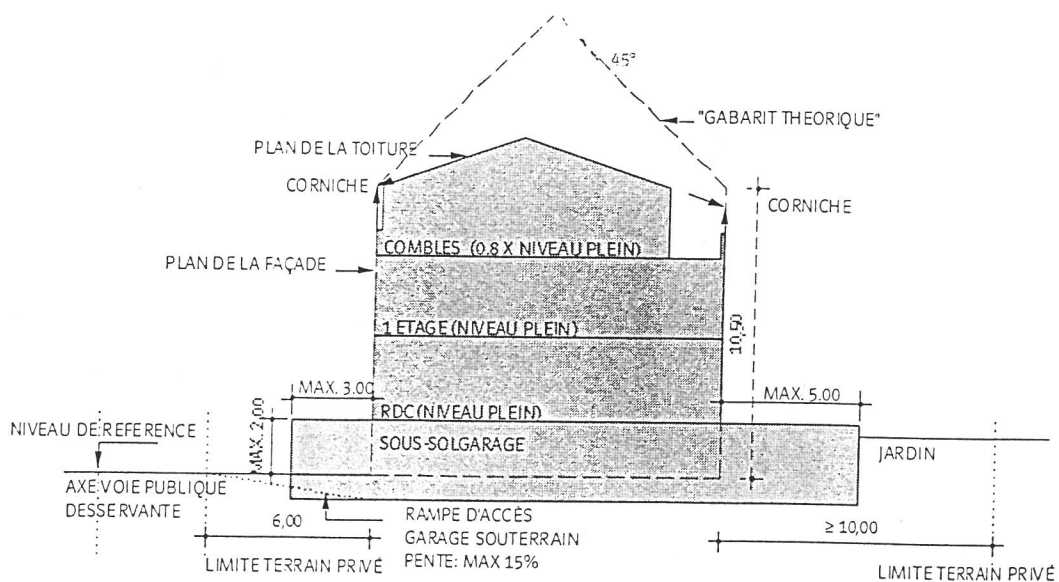
Remarque: les schémas représentés ci-dessous sont des exemples d'application du gabarit théorique, la forme des toitures n'a aucune valeur réglementaire.

On distinguera entre les cas suivants:

Maisons isolées ou jumelées:



Résidences:



LOTISSEMENT "KIRCHEPÂD" A LEUDELANGE  
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

3.2.10. Façades

Sont permis les matériaux suivants:

Volumes principaux:

- enduit à grain moyen ou fin.

Constructions annexes, vérandas, avant-corps, saillies, etc.:

- enduit à grain moyen ou fin,
- bois et dérivés de bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux),
- zinc (teintes gris mat),
- pierre naturelle et pierre reconstituée,
- ardoise naturelle et synthétique.

La somme des surfaces des matériaux mis en oeuvre autres que l'enduit sera inférieure ou égale au 1/3 de la surface totale des façades.<sup>3</sup>

Dans le cas de constructions jumelées, les matériaux et leurs teintes devront s'accorder.

<sup>3</sup>pour le calcul de la surface totale des façades, la surface des ouvertures telles portes et fenêtres est à déduire.

3.2.11. Saillies et superstructures

Les saillies fixes et mobiles pourront dépasser le gabarit théorique et seront conformes aux articles 4.14 et 4.15 du Règlement communal sur les bâtisses actuellement en vigueur.

Les superstructures des toitures (mansardes, lucarnes, etc.) ne pourront dépasser le gabarit théorique.

3.2.12. Constructions annexes

Les constructions annexes (terrasses couvertes, vérandas, jardins d'hiver, pergolas) indiqués par I(JH/T) devront être implantées à l'intérieur de l'alignement prévu par la partie graphique du présent PAP.

Leur longueur sera inférieure ou égale à 1/2 de la longueur de la façade à laquelle elles sont accolées. Elles pourront comporter un niveau en sous-sol (cave) et au maximum un niveau hors sol (I).

Les jardins d'hiver devront être vitrés sur au moins 3 côtés toiture comprise, la pente de la toiture ne pouvant dépasser 35°.

*CB + F. Hoffer: auch Sous-sol nur auf 1/2 der Breite*

3.2.13. Eléments pare-vue

On entend par élément pare-vue tout élément tel mur, panneau etc. accolé à la façade arrière d'un bâtiment et destiné à protéger des regards les espaces extérieurs privés, adjacents aux pièces de séjour du rez-de-chaussée.

La longueur maximum des éléments pare vue sera de 4 m à partir de la façade arrière des constructions principales indiquées par (SS+II+C) dans la partie

LOTISSEMENT "KIRCHEPÂD" A LEUDELANGE  
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

graphique du présent plan d'aménagement particulier et leur hauteur ne dépassera pas 2,50 m comptés à partir du niveau fini du rez-de-chaussée.

3.2.14. Clôtures et murs de soutènement

La construction de clôtures et de murs de soutènement sur les parcelles privées est soumise à un permis de construire et devra être autorisée par l'Administration Communale. La hauteur, la configuration et les matériaux mis en oeuvre devront être indiqués dans les plans portant sur les aménagements extérieurs de chaque terrain individuel et faisant partie du dossier de demande de permis de construire.

3.2.15. Infrastructure

Afin de garantir l'homogénéité des aménagements extérieurs au niveau du domaine public, les travaux d'infrastructure et de voirie iront de pair avec les travaux de raccordement sur les terrains privés. Aucune autorisation de bâtir ne sera accordée avant l'achèvement des travaux d'infrastructure et de voirie.

3.2.16. Accès aux garages et nombre d'emplacements de stationnement privés

D'une manière générale, l'inclinaison des rampes d'accès aux garages ne dépassera pas 15%.

Le nombre d'emplacements privés à prévoir est le suivant:

- maisons isolées et jumelées: 2 emplacements par unité de logement dont un au moins à l'intérieur de la construction et un sur le terrain privé.  
Dans le cas de maisons comportant deux logements (maison bifamiliale), il faudra prévoir un emplacement supplémentaire sur le terrain privé, si la surface habitable<sup>4</sup> de la deuxième unité d'habitation est supérieure à 55 qm.
- résidences: 2 emplacements par unité d'habitation dans un garage collectif. Dans le cas de studios ou d'appartements ne comportant pas plus d'une chambre à coucher, il sera possible de prévoir un des deux emplacements obligatoires en surface sur la parcelle privée. Le nombre d'emplacements en surface ne pourra cependant pas dépasser 20% de la somme totale des emplacements obligatoires.

<sup>4</sup> Le calcul de la surface habitable se fera d'après la méthode du cadastre vertical.

LOTISSEMENT "KIRCHPÂD" A LEUDELANGE  
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

3.2.17. Regroupement de deux parcelles

Le regroupement de deux parcelles contiguës fera l'objet d'une demande auprès des autorités communales. Toutes les règles précitées sont applicables au nouveau lot ainsi formé.

Vu et approuvé

Leudelage, le 26.07.2002

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,





ADMINISTRATION COMMUNALE DE LEUDELANGE  
EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL  
COMMUNAL

Adresse:  
40, Rue de la Gare  
L-3377 LEUDELANGE  
Tél.: 37 92 92-1  
Fax: 37 92 92-38

Séance publique du Conseil communal: 26.07.2002  
Date de la convocation des conseillers: 19.07.2002  
Date de l'affichage public: 19.07.2002

Présences: MM. Conter, bourgmestre, Wester et Fonck, échevins, MM. Christophe, Feipel, Kauffmann, Roemen, Mmes Roulling, Streitz, conseillers, M. Thoma, secrétaire.

Absences: ../..

**Objet: Plan d'aménagement particulier relatif à des fonds sis au lieu-dit « Kierchepad » à Leudelange. Approbation définitive.**

**LE CONSEIL COMMUNAL,**

Revu la délibération du Conseil communal du 26.04.2002 portant approbation provisoire, sous certaines réserves, d'un plan d'aménagement particulier présenté par le bureau d'architectes « Dewey & Muller » pour le compte de la Commune de Leudelange relatif à des fonds sis au lieu-dit « Kierchepad » à Leudelange;

Attendu que cette décision a été portée à la connaissance des intéressés par voie d'affichage au panneau officiel dit "Reider" en date du 08.05.2002;

Vu le certificat de publication établi en date du 01.07.2002 duquel il résulte que l'affichage a eu lieu pendant 30 jours, à savoir du 08.05.2002 au 06.06.2002 inclus;

Attendu qu'il résulte du procès-verbal de l'enquête de commodo et incommodo établi en date du 01.07.2002 que pendant le délai légal de publication quatre réclamations ont été soumises au Collège des Bourgmestre et Echevins à savoir celles du:

- 28.05.2002, présentée par Mme Marie Kauffmann-Steffen de Leudelange,
- 29.05.2002, présentée par M. et Mme Julien Hensel-Haupt de Leudelange,
- 05.06.2002, présentée par M. et Mme François Hintgen-Dutreux de Leudelange,
- 06.06.2002, présentée par Mme Silvia Pizzi de Leudelange.

Vu les délibérations du Collège des Bourgmestre et Echevins des 20.06.2002, 04.07.2002 et 11.07.2002 desquelles il résulte que les opposants ont été entendus aux termes de la loi du 12.06.1937 aux fins d'aplanir les difficultés et que le Collège échevinal a trouvé un arrangement avec les opposants respectifs;

Attendu que le propriétaire doit respecter des distances minimales imposées par la réglementation communale en matière d'écarts par rapport aux limites cadastrales;

Considérant que le propriétaire, pour sa part, doit cependant avoir la possibilité de décider de l'emprise au sol, éventuellement plus grande ou plus petite, qu'il compte donner au futur immeuble, si ce n'est que pour des raisons financières ou autres;

Vu le plan général d'aménagement de la Commune de Leudelange, parties écrite et graphique;

Vu la loi du 12.06.1937 portant aménagement des villes et autres agglomérations importantes;

*Cd.*



Vu la loi communale modifiée du 13.12.1988;

Après que M. Kauffmann, conseiller, eut quitté la table des réunions en conformité de l'article 20 de la loi communale modifiée tant pour la discussion que pour le vote;

Après délibération en Conseil;

### **à l'unanimité des voix**

approuve, à titre définitif, le plan d'aménagement particulier, parties graphique et écrite, présenté par le bureau d'architectes « Dewey & Muller » pour le compte de la Commune de Leudelange, relatif à des fonds sis au lieu-dit « Kierchepad » à Leudelange à condition toutefois que les demandeurs observent les conditions suivantes:

1. de respecter la forme et les dimensions des lots tels qu'ils figurent sur le plan avisé par la Commission d'Aménagement en sa séance du 18.02.2002, sub référence 13298/12C NK, sauf pour les lots 5, 6, 7, 15, 16, 17 et 18, modifiés aux termes des réclamations présentées,
2. de prévoir sur chacun des lots l'implantation d'un immeuble respectant les dispositions réglementaires, les écarts avant, arrière et latéraux étant à considérer comme minima,
3. la partie écrite est modifiée comme suit:
  - dans l'ensemble de la partie écrite il y a lieu de remplacer le numéro de plan "S-4001-a" par le numéro "S-4001-c",
  - article 3.2.4., sub "Constructions annexes I(JH/T)" la marge de reculement sur l'arrière est  $\geq$  à 6 m (au lieu de  $\geq$  à 7 m),
  - article 3.2.4., la dernière phrase est remplacée par le texte suivant. "Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de la propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 0,50 m". La partie graphique est à corriger en conséquence pour l'approbation définitive.
  - article 3.2.13: la 2<sup>e</sup> phrase est modifiée comme suit: "La longueur maximum des éléments pare vue sera de 4m à partir de la façade arrière des constructions principales indiquées par (SS+II+C) dans la partie graphique du présent plan d'aménagement particulier et leur hauteur ne dépassera pas 2,50m comptés à partir du niveau fini du rez-de-chaussée".
  - article 3.2.16.: à la 3<sup>e</sup> ligne le mot de "parcelle" est remplacé par "unité de logement".
4. qu'en cas de vente ou de revente que les emplacements de stationnement devront rester attachés à l'immeuble pour lequel ils ont été aménagés;
5. de céder à titre gratuit à la Commune de Leudelange la rue, les trottoirs, les places publiques et de verdure, ainsi que l'infrastructure posée;
6. de faire recours, pour autant que possible, à l'utilisation d'énergies renouvelables,
7. de retenir dans une convention à conclure entre la commune et le(s) promoteur(s), les conditions techniques et financières de réalisation de ce plan d'aménagement particulier;
8. de respecter les dispositions du plan d'aménagement général de la Commune de Leudelange, parties écrite et graphique;
9. de respecter les dispositions de la loi du 12.06.1937 portant aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

Prie l'autorité supérieure de bien vouloir approuver la présente décision.

En séance publique à Leudelange, date qu'en tête.

Suivent les signatures.

Réf.: 02/1112/MT

**Le Secrétaire,**



Pour extrait conforme,  
Leudelange, le 09.08.2002

**Le Bourgmestre,**

