

PARTIE ECRITE – version coordonnée**ART.1. DÉFINITION**

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » délimite de façon précise une zone ou une partie d'une zone arrêtée par le plan d'aménagement général de la commune.

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les articles du présent projet correspondent à ceux du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 et de ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune.

ART.2. OBJET

Le présent projet a pour objet l'aménagement d'un terrain situé à Everlange, commune d'Useldange. Le projet prévoit la création de six parcelles dont deux sont prévues pour des maisons unifamiliales isolées. L'ancienne ferme sera divisée en 3 parcelles dont une abrite la vieille maison. Il est prévu de transformer la grange en petite résidence à 4 appartements, la maison existante avec sa porcherie et jardin deviendra une entité individuelle et l'étable va abriter des emplacements de voitures et deux logements. Au fond du terrain il est prévu de construire une nouvelle résidence à 6 appartements.

Ces immeubles auront une vocation résidentielle, mais certains pourraient être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale.

ART.3. CONTENU

Le présent projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » comprend une partie graphique et une partie écrite.

Tous les points non relevés sur la partie graphique sont repris en détail ci-après

3.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetéesParcelle initiale

La parcelle concernée par le projet couvre une superficie totale de 58a98ca et est inscrite au cadastre sous le numéro 320/2827, Section D d'Everlange, commune d'Useldange (Home Invest Réalisation s.à.r.l.).

Sur la parcelle en question se trouve actuellement une vieille ferme avec des granges, étable et porcherie.



Parcelle projetée

La parcelle sera divisée en six lots privés dont le détail ressort du tableau suivant

| Lot no | Surface parcelle nette (ares) | Commentaires |
|--------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | | |
| 1 | 4,11 | |
| 2 | 3,53 | |
| 3 | 9,96 | |
| 4 | 10,25 | |
| 5 | 3,32 | |
| 6 | 10,76 | |
| | 16,29 | partie cédée au domaine public |
| | | |
| TOTAL | 58,22 | |

Remarque :

Les dimensions des parcelles sont notées à titre indicatif.

Les mesures exactes seront définies par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

3.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol et leurs prescriptions spécifiquesPrescription d'utilisation du sol dans le PAG

Au Plan d'Aménagement Général en vigueur d'Useldange la zone d'aménagement concernée est localisée à l'intérieur du périmètre d'agglomération de zones mixtes. Les zones mixtes MIX-V sont définies à l'art. 4 de la partie écrite du PAG

Le PAG prescrit pour la zone :

| PAG-MIX-v | | | |
|-----------|------|-----|-----|
| COS | 0,35 | CUS | 0,7 |
| | | | |
| CSS | 0,6 | DL | 29 |
| | | | 20 |

Mode d'utilisation du sol dans le présent PAP

| | PAG max. | Lot 1 min. | Lot 2 min. | Lot 3 min. | Lot 4 min. | Lot 5 min. | Lot 6 min. | PAP total |
|----------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Terrain à bâtir brut | | 4,11 ares | 3,53 ares | 9,96 ares | 10,25 ares | 3,32 ares | 10,76 ares | 41,93 ares |
| Surface construite brute | | 112,00m ² | 112,00m ² | 251,54m ² | 394,27m ² | 265,10m ² | 253,50m ² | 1388,41m ² |
| Coefficient d'occupation du sol (COS) | 0,35 | 0,27 | 0,32 | 0,25 | 0,38 | 0,8 | 0,24 | 0,33 |
| Surface pouvant être scellée | | 230m ² | 180m ² | 400m ² | 420m ² | 270m ² | 900m ² | 2400m ² |
| Coefficient de scellement du sol (CSS) | 0,6 | 0,56 | 0,51 | 0,4 | 0,41 | 0,81 | 0,84 | 0,57 |

Degré d'utilisation du sol dans le présent PAP

| | type, disposition et nbre de constr. | type et nombre de logements | nombre de niveaux |
|-------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Lot 1 | mb | 1-u | II, +1C, +1S (rez-de-jardin) |
| Lot 2 | mb | 1-u | II, +1C, +1S (rez-de-jardin) |
| Lot 3 | mi | min 4-c, max 6-c | II, +1C, +1S (semi-enterré) |
| Lot 4 | mb | 1-u | II |
| Lot 5 | mb | 4-c | II, +1C |
| Lot 6 | mi | 2-b | II (respect du gabarit) |

3.3. Emplacements de stationnement privés et publics

Lot 1 et 2 : emplacements privés dans leur garage, 2 par logements soit 4 emplacements
 Lot 3 : emplacements privés et publics non couverts devant bâtiments : 10 emplacements
 Lot 3 : emplacements privés couverts dans bâtiment : 6 emplacements
 Lot 4 : emplacement privé dans le bâtiment
 Lot 5 : emplacements privés couverts dans l'immeuble : 4 emplacements
 Lot 6 : emplacements privés couverts dans l'immeuble et : 4 emplacements
 Lot 5 : emplacements privés non couverts dans la cours : 4 emplacements

Total des emplacements : 33 emplacements pour 15 logements

3.4. Fonds destinés à être cédés à la commune

La zone de verdure avec le bassin de rétention et ainsi que la chapelle avec les emplacements seront cédées à la commune après leur réalisation. Une partie du trottoir à créer dans la rue de Schandel ainsi

que le chemin piéton reliant la partie haute avec la partie basse, la passerelle avec la plateforme devant la résidence recevant le chemin piéton seront cédés à la commune.

3.5. Assainissement des eaux

Un bassin de rétention à ciel ouvert sera aménagé pour recueillir les eaux de pluie des toitures, des drainages et des accès. Un calcul hydraulique pour le dimensionnement de ce bassin et de son écoulement devra accompagner le projet d'exécution. Le bassin de rétention sera intégré dans une plaine de jeux de type « Abenteurspielplatz »

L'eau usée issue des projets sera collectée et sera raccordée par le réseau local à la station d'épuration d'Everlange.

Les réseaux d'infrastructures seront réalisés en concertation avec et conformément aux prescriptions des différentes administrations et leur service technique. Les infrastructures pourront le cas échéant être modifiées en conséquence.

3.6. Aménagements extérieurs

Espaces verts privés et publics

Les matériaux utilisés pour la réalisation des espaces verts seront définies lors du projet d'exécution en accord avec l'Administration Communale et le Service des Sites et Monuments nationaux

Accès carrossable privés et publics

Les matériaux utilisés pour la réalisation des accès carrossables privés et publics seront définies lors du projet d'exécution en accord avec l'Administration Communale et le Service des Sites et Monuments nationaux. Les emplacements extérieurs pour le lot 3 vont objet d'une autorisation communale.

Clôtures, mur, surfaces consolidées

Les emplacements à côté de la résidence à projeter sont délimités par un mur en pierres naturelles.

Plantations

Un maximum d'arbres sera sauvegardé et d'autres plantations sont renouvelées.

Remblais et déblais

Le terrain naturel est à conserver au maximum, sauf une plateforme sera créée devant la résidence à projeter qui recevra des emplacements de voitures au profit de la résidence. Cette plateforme se trouvera au même niveau que la cour intérieur existante. Elle sera limitée par un mur en pierres naturelles pour reprendre la différence de niveau et ce mur protégera le site en cas d'inondations.

Equipements collectifs

Une passerelle sera créée pour lier la rue principale au site à développer, à gauche et à droite de la passerelle va se trouver une plaine de jeux de type « Abenteurspielplatz » avec une zone verte de détente.

3.7. Eléments de sauvegarde

Construction et éléments naturels à sauvegarder

Les immeubles sont classés « monument national » suite à l'arrêté du Conseil de Gouvernement du 29 mai 2009.

Construction à démolir

Sur le lot 5 un débarras existant derrière le bâtiment sera à démolir.