

<p>OBJET :</p> <p>Vu et approuvé, Useldange le 17 JUIN 2016</p> <p>Le conseil communal</p> 	<p>PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER</p> <p>LIEU-DIT "C.T.U."</p> <p>À USELDANGE</p> <p>PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE MODIFIÉE SELON L'AVIS 17707/109C</p>
<p>COMMUNE :</p>	<p>USELDANGE</p>
<p>PARCELLES :</p>	<p>N°701 / 3906, N°701 / 2806 ; N°701 / 2919</p>
<p>MAITRE DE L'OUVRAGE :</p>	<p>CENTRE HOSPITALIER NEURO-PSYCHIATRIQUE 17, AVENUE DES ALLIÉS B.P. 111 L-9002 ETTTELBRUCK</p>
<p>PROPRIETAIRES :</p>	<p>DOMAINE DE L'ÉTAT, COMMUNE D'USELDANGE</p>
<p>CONCEPTION :</p>	<div data-bbox="480 1615 991 1888" data-label="Text"> <p>Référence: <u>17707/109c</u></p> <p>Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>22.07.2016</u></p> <p>Le Ministre de l'Intérieur</p>  <p>Dan Kersch</p> </div> <div data-bbox="1011 1594 1445 1798" data-label="Text"> <p>BENG ARCHITECTES ASSOCIÉS 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@BENG.LU</p> </div>
<p>DATE :</p>	<p>13 JUIN 2016</p>

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "C.T.U." À USELDANGE

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES.....	3
ART A.1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT.....	3
ART A.2. DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	3
ART A.3. PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	3
ART A.4. TOPOGRAPHIE.....	3
ART A.5. AFFECTATIONS.....	4
ART A.6. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES.....	5
ART A.7. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS.....	5
ART A.8. TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES.....	6
B. CONSTRUCTIONS (BLOCS A-I).....	7
ART B.1. IMPLANTATION.....	7
ART B.2. NIVEAUX.....	7
ART B.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	7
ART B.4. FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES.....	8
ART B.5. GABARIT DE TOITURE.....	8
C. SERVITUDES.....	8
ART C.1. SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE.....	8

A. GENERALITES

Art A.1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Le présent projet d'aménagement particulier abroge et remplace le PAP "Auf der Rohbricht" N°16167/109C du 17.11.2010.

Art A.2. DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A.2.1. PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

A.2.2. COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (planche n° 01) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

A.2.3. REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

Document à caractère réglementaire (planche graphique n°01) montrant la représentation en perspective axonométrique du projet d'aménagement particulier.

Art A.3. PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Art A.4. TOPOGRAPHIE

A.4.1. COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

Art A.5. AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

Blocs A (lot 1) :

- constructions et équipements destinés à la réhabilitation de patients présentant une dépendance à l'alcool et/ou une dépendance médicamenteuse
- constructions et équipements destinés à la réhabilitation psychosomatique pour des patients présentant des troubles anxieux, dépressifs, névrotiques ou fonctionnels
- constructions et équipements de type maison de repos, maison de retraite, maison de soins et logement assisté ;

Bloc B (lot 1):

- constructions et équipements destinées à des services administratifs et professionnels
- Le bloc est protégé en tant que patrimoine bâti, selon PAG, dans un secteur protégés d'intérêt communal de type 'environnement construit' ;

Blocs C (lot 1):

- constructions et équipements destinés à la réhabilitation de patients présentant une dépendance à l'alcool et/ou une dépendance médicamenteuse
- constructions et équipements destinés à la réhabilitation psychosomatique pour des patients présentant des troubles anxieux, dépressifs, névrotiques ou fonctionnels
- constructions et équipements de type maison de repos, maison de retraite, maison de soins et logement assisté
- Le bloc est inscrit selon le PAG, dans un secteur protégés d'intérêt communal de type 'environnement construit' ;

Bloc D (lot 1):

- constructions et équipements destinés à l'encadrement de jour et de nuit (hébergement) de personnes présentant un handicap mental ou psychique.
- constructions et équipements destinées à des services administratifs et professionnels
- constructions et équipements destinées à des services de soutien thérapeutique, pédagogique et social

Bloc E (lot 1):

- constructions et équipements destinés à l'encadrement de jour de personnes présentant un handicap mental ou psychique.
- constructions et équipements destinées à des services administratifs et professionnels
- constructions et équipements destinées à des services de soutien thérapeutique, pédagogique et social aux personnes présentant un handicap mental ou psychique

Bloc F (lot 1):

- constructions et équipements destinés à l'encadrement de jour et de nuit (hébergement) de personnes présentant un handicap mental ou psychique.
- constructions et équipements destinées à des services administratifs et professionnels

- constructions et équipements destinées à des services de soutien thérapeutique, pédagogique et social

Blocs G, H et I (lots 1A, 1B et 1C) :

- constructions et équipements de type maison de repos, maison de retraite, maison de soins et logement assisté ;

Art A.6. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**A.6.1. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier sont requis

Blocs A à F:

- 56 emplacements

Blocs G, H et I (lots 1A, 1B et 1C) :

- min. 1 emplacement par tranche de 6 lits

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent à l'exception des secteurs protégés de type environnement construit. Dans les secteurs protégés de type environnement construit, 50% des emplacements de stationnement réglementaires sont à aménager sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent. Concernant les emplacements déficients, soit le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements déficients en situation appropriée dans un rayon de 300m, soit le conseil communal pourra fixer une taxe compensatoire moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

Les zones réservées au stationnement devront être traitées, dans la mesure du possible, de façon à maintenir une perméabilité maximale du sol.

A.6.2. MATERIAUX DE FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

A.6.3. PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Art A.7. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

Le présent Projet d'aménagement particulier prévoit une cession de 2.20 ares à la commune d'Useldange.

Les équipements liés à la viabilisation du PAP sont à réaliser et à entretenir par le lotisseur à savoir :

- 2 chemins piétons reliant la rue d'Everlange avec la rue de Schandel
- Parking écologique à 56 emplacements pour les besoins exclusives des collaborateurs et services des Blocs A à F et des visiteurs

- Infrastructures

Art A.8. TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

DENSITÉ DE LOGEMENT	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVÉES ET PUBLIQUES NÉCESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CÉDÉE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
6.15 LOGEMENTS / HECTARE (MAXIMUM)	290.38 ARES	288.18 ARES	6.15 ARES	2.20 ARES SOIT 0.07% À CÉDER

LOT	SURFACE DU LOT (m²)	Surface bâtiment principal (m²) NIV I	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (m²)	Nombre de niveaux bâtiment principal	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (m²)	SURFACE SCHELLEE MAXIMALES (m²)	COS	CUS	CSS
LOT1	24528.00		4861.62		13670.27	8799.55	0.20		0.36
BLOC A		621.18	621.18	3.0000	2360.47	621.18			
BLOC B		362.51	362.51	2.0000	1015.02	362.51			
BLOC C		467.84	467.84	2.0000	1309.96	467.84			
BLOC D		1682.78	1682.78	3.0000	5048.35	1682.78			
BLOC E		900.00	900.00	1.0000	1620.00	900.00			
BLOC F		827.31	827.31	2.0000	2316.47	827.31			
LOT1A	1409.00		308.00		862.40	627.00	0.22		0.44
BLOC G		308.00	308.00	2.0000	862.40	627.00			
LOT1B	1350.00		308.00		862.40	621.00	0.23		0.46
BLOC H		308.00	308.00	2.0000	862.40	621.00			
LOT1C	1531.00		308.00		862.40	633.50	0.20		0.41
BLOC I		308.00	308.00	2.0000	862.40	633.50			
TOTAL	28818.00	5785.62	5785.62		16257.47	10681.05	0.20	0.56	0.37

B. CONSTRUCTIONS (BLOCS A-I)

Art B.1. IMPLANTATION

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Des constructions provisoires ne sont pas admises.

Art B.2. NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque bloc les nombres de niveaux suivants :

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- I + 1C/1R définissant 1 niveau plein + 1 niveau sous combles/ 1 niveau en retrait : Bloc E
- II + 1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol : Blocs G, H et I
- II + 1C/1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles/ 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol : Bloc F
- II + 1C + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol : Bloc B et C
- III + 1S définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau en sous-sol : Bloc D
- III + 1C + 1S définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol : Bloc A

Le niveau défini dans les combles ou les retraits pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Art B.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NIVEAU DE RÉFÉRENCE

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour chaque îlot d'habitation. Les niveaux de référence sont notifiés comme tels sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier :

Numéro du bloc	Niveau de référence
A	NF.A : existant
B	NF.B : existant
C	NF.C : existant
D	NF.D : 247,34 m
E	NF.E : 249,00 m
F	NF.F : 254,00 m
G	NF.G : 258,50 m
H	NF.H : 260,50 m
I	NF.I : 262,00 m

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre le niveau d'implantation et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse).

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre le niveau d'implantation et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Art B.4. FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

B.4.1. CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 45°, disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- Toiture plate (tp). Cette toiture plate pourra être végétalisée et/ou utilisée comme toiture-terrasse.

Art B.5. GABARIT DE TOITURE

Toute construction devra s'inscrire dans le gabarit défini par les coupes significatives (exception des souches de cheminées et de ventilation).

La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible :

- si leur hauteur maximale ne dépasse pas 2 mètres du niveau de l'acrotère correspondant,
- si elles sont intégrées dans le concept architectural.

C. SERVITUDES

Art C.1. SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE

Cette zone ne devrait accepter qu'un empiètement très restreint par des éléments construits. Dans le présent projet d'aménagement particulier elle ne recevra que les aménagements de places de stationnement ainsi qu'une voie carrossable.

Art C.2. SERVITUDE DE PASSAGE

Afin de garantir un accès piéton depuis la rue d'Everlange vers la rue de Schandel par 2 chemins piétons, une servitude de passage est à régler par convention.