

DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS

ARCHITECTURE ET URBANISME

a+u

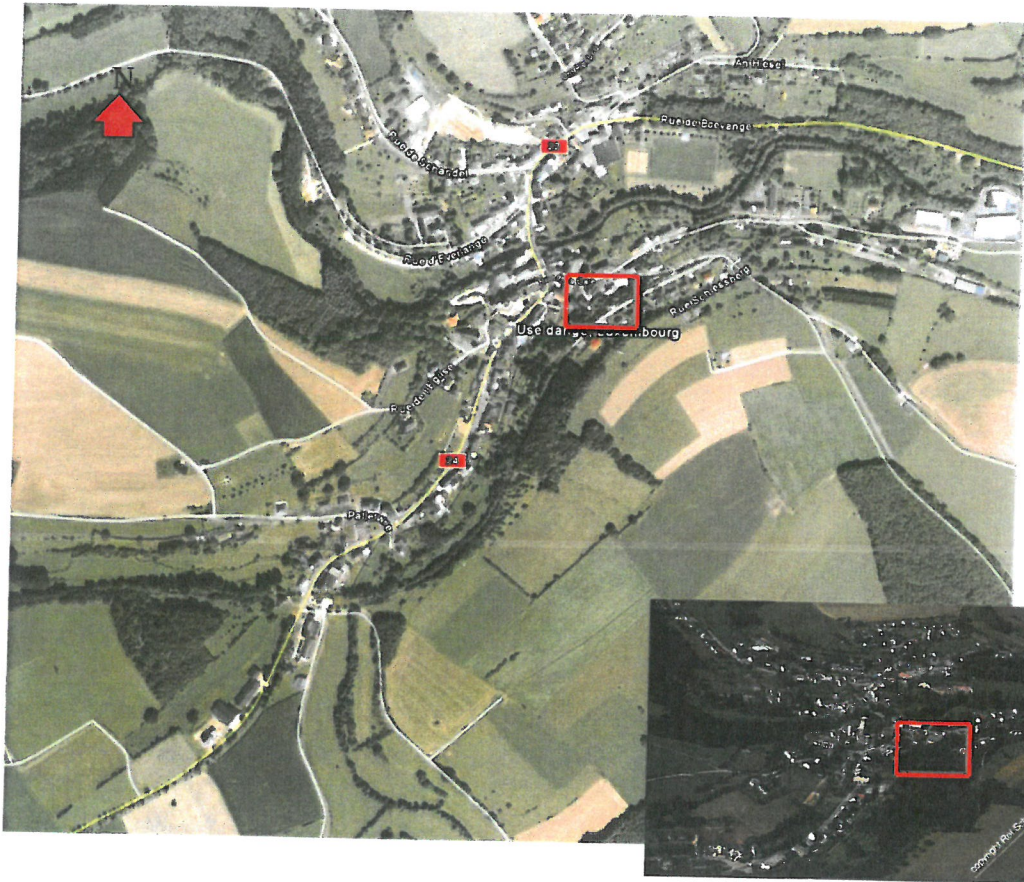
287, RUE DE NEUDORF
L-2221 LUXEMBOURG
www.architect.lu

T (+352) 49 51 01-1
F (+352) 49 26 54
E a+u@vo.lu

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (P.A.P.)

« AM TRÊMEL »

Rue de la Gare, Rue Schiessberg
L-8705 USELDANGE



Maîtres d'ouvrage :

M. Margue Nico	M. Nothumb Paul
89 av. Guillaume L-1651 Luxembourg	3A r. du Pont L-8611 Platen

Référence: 16304/109C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 30.11.2012
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

Luxembourg le 04.04.2012
(Modification du texte du 30.11.2011)



Vu et approuvé
Useldange, le 14 JUIN 2012
Le conseil communal

N.B : Modifié suivant l'avis du Ministère de l'intérieur et à la Grande Région du 18 octobre 2011 référence 16304/109C

PARTIE REGLEMENTAIRE

A. PARTIE REGLEMENTAIRE GRAPHIQUE

PLAN N° 07.16 / PAP_001_Ind C. du 04.04.2012, modification du 30.11.2011
DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS S.A.

B. PARTIE REGLEMENTAIRE ECRITE (p.4)

Art.1. BUT DU REGLEMENT

Art.2. PORTEE DU REGLEMENT

Art.3. DEFINITION ZONE / DEGRE D'UTILISATION DES SOLS

Art.4. ALIGNEMENTS / RECURS DU BÂTI (p.5)

Art.4.1. ALIGNEMENTS / RECUR AVANT (RA)

Art.4.2. RECUR LATERAL (RL)

Art.4.3. RECUR POSTERIEUR (RP)

Art.4.4. ALIGNEMENTS / RECUR DU LOT 2

Art.4.5. ALIGNEMENTS / RECUR DES LOT 1 & 3

Art.5. GABARIT (p.6)

Art.5.1. NIVEAUX

Art.5.2. HAUTEUR CORNICHE

Art.5.3. PROFONDEUR

Art.5.4. LARGEUR

Art.5.5. TOITURE

Art. 5.6. LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE LA FACADE

Art.5.7. OCCUPATION DU SOL

Art.6. STATIONNEMENT (p.8)

Art.7. TRAVAUX DE DEBLAI ET REMBLAI (p.8)

Art.8. GESTION DES EAUX (p.8)

C. PARTICULIERE (p.9)

C.1. SITE

C1.1 SITUATION

C1.2 ENVIRONNEMENT –DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE-

C.2. CLASSIFICATION PAG

C.3. DESCRIPTION PAP

C.4. BILAN DES SURFACES

III. ANNEXES

(p.19)

- A. CERTIFICAT O.A.I.
- B. EXTRAIT TOPOGRAPHIQUE / CADASTRAL
- C. LEVEE TOPOGRAPHIQUE
- D. PAG (Extrait partie graphique certifié)
- E. PAG (Extrait de la Partie écrite et règlement –articles concernés)
- F. Coupe Type du chemin piéton devant les Lots 1,2,3. (A3_1:20)

I. PARTIE REGLEMENTAIRE

A. PARTIE REGLEMENTAIRE GRAPHIQUE

Voir plan n° 07.16 / PAP 001_ind C du 04.04.2012, modifié le 30.11.2011, joint en annexe

B. PARTIE REGLEMENTAIRE ECRITE

Art.1. BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles destinées à garantir l'intégration urbanistique et architecturale dans le respect des données du site et des infrastructures existantes.

Art.2. PORTEE DU REGLEMENT

Les prescriptions de ce règlement priment sur le plan d'aménagement général de la Commune. Pour tous les points non repris par la présente « Partie Réglementaire », le PAG en vigueur dans la Commune d'Useldange, au moment de l'autorisation de bâtir, est applicable.

Le règlement et la partie graphique sont complémentaires entre eux, et complémentaires au P.A.G. (plan d'aménagement général).

Art.3. DEFINITION ZONE / DEGRE D'UTILISATION DES SOLS

- Le plan d'aménagement général PAG situe le terrain dans la « **zone d'habitation mixte – soumise à un plan d'aménagement particulier** ».

La zone d'habitation mixte est définie par le PAG de la Commune d' Useldange comme suit:

Art. 4 a) *Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune, destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales, artisanales et agricoles ainsi que des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations.*

Sont donc autorisés sur ce terrain, la création des habitations.

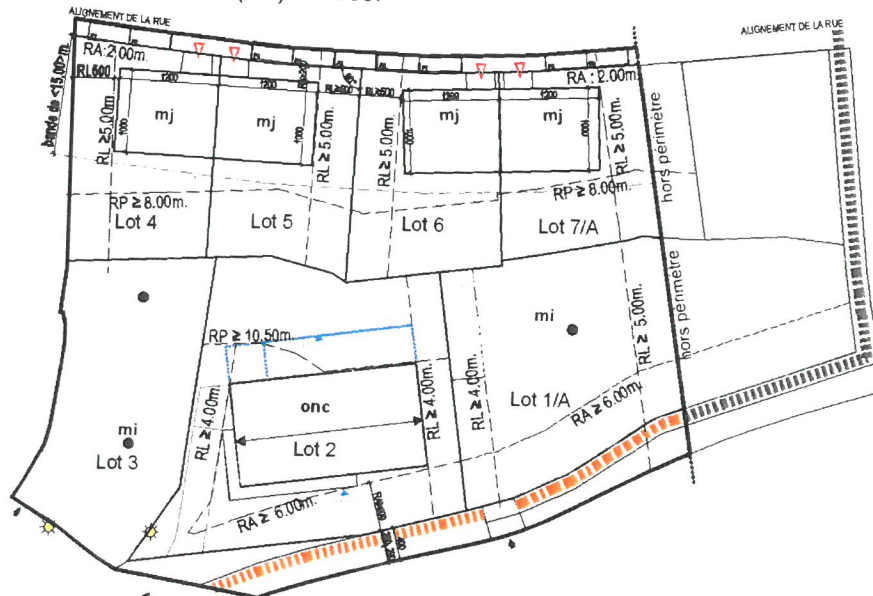
- Le coefficient maximal d'occupation au sol **COS** est de **0,40**
- La « rue de la Gare » est un Chemin Repris (C.R.305A).
- La rue « Schiessberg » est une rue Communale.

Art.4. ALIGNEMENTS / RECULS DU BÂTI

- Les reculs minimums avant, latéraux et arrière indiqués sur le plan d'aménagement particulier sont à respecter.

Art.4.1. ALIGNEMENTS / REcul AVANT (RA)

- Les reculs avant à respecter sont indiqués dans la partie graphique du PAP.
- Pour les lots n°4,5,6 et 7, la marge du reculement avant, donnant sur la rue Schiessberg, ne peut pas être inférieur à 2,00 mètres par rapport à la limite de la parcelle.
- Pour le lot 2 le recul avant de l'alignement de la façade principale sur la limite du domaine public sera d'au moins 6 (six) mètres.



Art.4.2. REcul LATÉRAL (RL)

- Le recul latéral sur les limites des parcelles ainsi que sur les limites de la zone agricole, sera d'au moins 5 (cinq) mètres.

Art.4.3. REcul POSTÉRIEUR (RP)

- Les reculs postérieurs minimums des constructions sur la limite de la parcelle sont indiqués dans la partie graphique du PAP. Le RP est obligatoire.
- Le RP est fixé à 8,00 (huit) mètres minimum.

Art.4.4. ALIGNEMENTS / REcul DU LOT 2

- Lot 2 : le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 4 (quatre) mètres.
- Lot 2 : le RP est fixé selon le P.A.G., égal ou supérieur à une fois et demie leur hauteur mais au moins 8,00m.
- Le contour du sous-sol peut dépasser l'alignement du bâtiment ainsi que les recules latérales et postérieures imposés, sans se rapprocher plus de 2,00m. sur les limites latérales et de 6,00m. sur les limites postérieures de la parcelle.

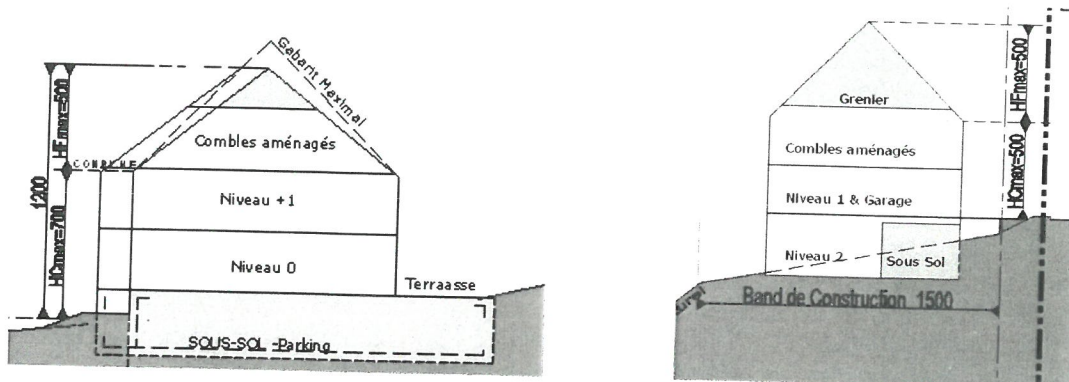
Art.4.5. ALIGNEMENTS / REcul DES LOTS 1 & 3

- Les lots 1 et 3 contiennent des bâtiments existants et leurs limites et reculs sont indiqués sur la partie graphique du présent P.A.P.

Art.5. GABARIT

Art.5.1. NIVEAUX (suivant art. 4.c. du PAG)

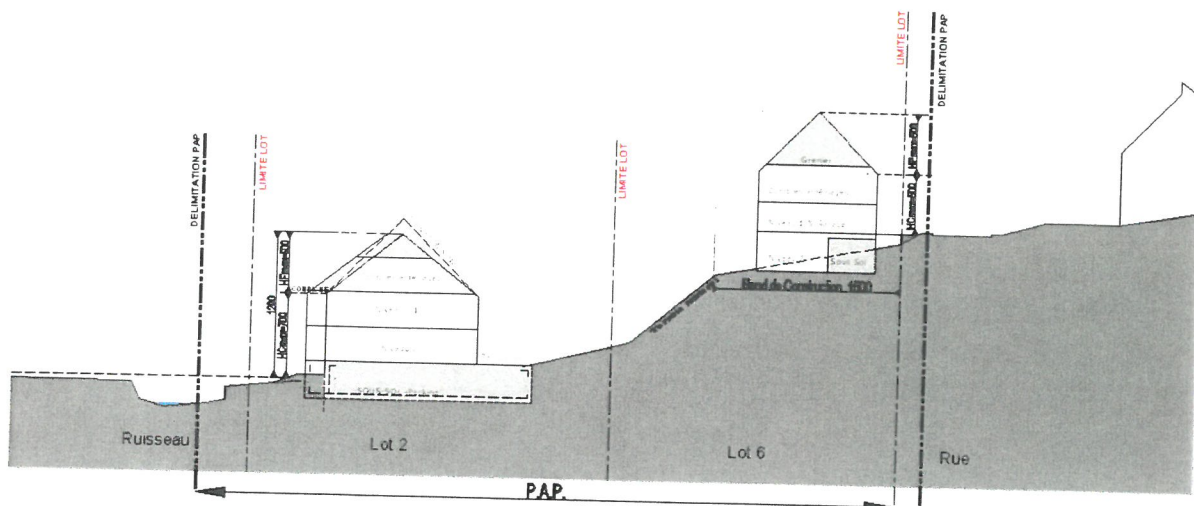
- Sont autorisés 2 niveaux pleins, c'est-à-dire, rez-de-chaussée + un étage + un étage en retrait ou combles aménagés.
-



- Les combles ou les étages en retrait peuvent être exploités au maximum si les locaux y aménagés ont la hauteur imposée selon leur utilisation sur au moins 2/3 de la surface.
- Les locaux destinés au séjour prolongé des personnes doivent avoir une hauteur sous plafond de min. 2.50m, les locaux utilitaires une hauteur sous plafond de min. 2.20m.

Art.5.2. HAUTEUR CORNICHE

- La hauteur à la corniche (**HC**) est mesurée dans l'axe de la construction et à l'axe de la rue.
- Le long des voies en pente et sur les sols naturels en pente, la hauteur de la construction ne pourra dépasser la hauteur maximale de 7,00m., elle sera mesurée sur le milieu de la façade, par rapport au niveau du sol fini.
- Pour les lots 4,5,6 et 7 la HC est de 5.00 (cinq) mètres mesuré à l'axe de la rue Schiessberg.
- Pour le lot 2, la HC est de 7,00 (sept) mètres, mesuré à l'axe de la rue de la Gare (241,90)



Art.5.3. PROFONDEUR

- Pour les lots 4,5,6 et 7, les constructions seront implantées dans une bande de 15.00m. de profondeur, parallèle à l'alignement de la rue Schiessberg et distante de 2.00m. de la limite de la parcelle. Au-delà de la bande de 15.00m mesurée à partir de l'alignement de la rue, aucune construction ne sera admise.

- La profondeur maximale du bâti est de 10.00m (Lot 4,5,6,7).

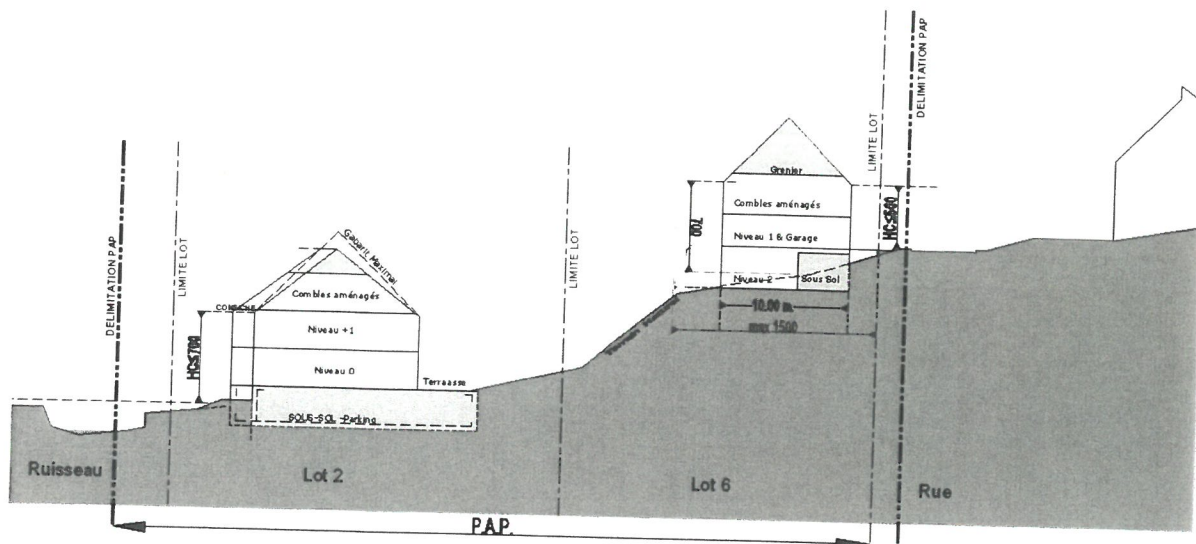
La profondeur maximale du bâti dans l'immeuble à plusieurs logements (Lot 2) est de 18.00m.

Art.5.4. LARGEUR

- La largeur minimale pour une maison unifamiliale jumelée est de 9.00m.

Art.5.5. TOITURES

- La toiture des constructions principales est obligatoirement en pente.
- Le toit sera à deux (2) ou quatre (4) versants et aura une pente comprise entre 32° et 45°.
- Les ouvertures ou lucarnes sont autorisées avec un recul minimal de 1,50 mètre sur les limites latérales, sauf convention entre voisin, et de 1,50 mètre minimum de la faîtière.
- La corniche pourra être interrompue sur les 3/4 de la longueur de la façade.
- Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture (ex : zinc et inox à joints debout), de couleur gris foncé.



Art. 5.6. LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE LA FACADE.

- La corniche peut faire saillie de 0,50 mètre sur l'alignement de la façade.
- Les auvents pourront faire saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade.
- Les balcons pourront dépasser l'alignement de 1,50m. La limite latérale sera de 1.90m sauf convention entre propriétaires voisins.
- Les corps avancés, y compris les loggias pourront dépasser l'alignement de 60cm sur une surface égale à un tiers (1/3) de la surface de la façade. La distance des corps avancés sur la limite latérale sera au moins égal à leur saillie, sauf convention entre propriétaires voisins.

Art. 5.7. OCCUPATION DU SOL

- Le projet devra respecter un C.O.S. maximal de 0,40.

Art.6. STATIONNEMENT

- Voir PAG
- Lots 1 & 3 : Il s'agit des deux lots des bâtiments existants et ceux-ci conservent leurs emplacements de parking.
- Lot 2 : Le bâtiment projeté est une Résidence à 8 unités. Les 16 (8x2) emplacements de parking sont prévus au sous-sol (garage sous-terrain) dont la surface déborde de l'alignement du bâtiment (voir partie Graphique).
- Lots 4, 5, 6 & 7 : Les emplacements nécessaires sont prévus dans le volume de chaque unité.

Art.7. TRAVAUX DE DEBLAI ET REMBLAI

- En général, le terrain naturel est à sauvegarder.
Sur les Lots 4, 5, 6 et 7 de faibles remblais pourront être nécessaires sur la partie arrière des maisons, à cause de sa forte inclinaison, afin de créer une terrasse d'une largeur de 3.00m. max. au niveau du rez de sol.
Toute modification à apporter au niveau naturel doit être indiquée dans les plans introduits lors du permis de construire.

Art 8. GESTION DES EAUX

Un réseau de canalisations séparées pour les eaux de pluie sera aménagé. Les nouvelles constructions constituent par rapport à l'existant une réduction des surfaces scellées, et donc une réduction de l'eau de pluie captée ($S_{\text{toits existants qu'on démolit}} : 943 \text{ m}^2 - S_{\text{toits projetés}} : 879 \text{ m}^2$). De plus, par rapport à la surface des toitures projetées, nous prévoyons la réalisation d'un canal de rétention d'eau, avec un regard ouvert, afin de permettre une bonne gestion des eaux pluviales (selon une mise au point avec l'Administration de la Gestion de l'Eau le 12.07.2011).

C. PARTICULIERE

C.1. SITE

Le présent plan d'aménagement particulier (P.A.P.) concerne trois (3) parcelles sises « rue de la Gare » et « rue Schiessberg » lieu-dit « AM TRÊMEL » à Useldange. A ces parcelles s'ajoute une partie de l'accotement le long de la rue Schiessberg.



Les parcelles en question sont :

-n° **557/3895** – superficie : **24,01 a**

qui appartient au consortium d'héritiers MARGUE

-n° **560/3896** – superficie : **10,41 a** et

-n° **561/3897** – superficie : **19,60 a**

qui appartiennent à NOTHUMB PAUL (WEYLAND)

-une partie de l'accotement (longueur $\pm 73,5m$; largeur : $\pm 2,15m$) le long de la rue Schiessberg que la Commune de Useldange cède aux propriétaires dénommés ci-dessus, en fonction du compromis de vente no 2010/1938. ($\pm 1,65a$).

La totalité du terrain a donc une contenance de **55,67a**.

Une partie du terrain, d'une contenance de **10,97a** se situe dans les limites de la zone agricole déterminée par le P.A.G. de la Commune de Useldange et elle ne fait pas partie du terrain examiné par le présent P.A.P.

La totalité donc du terrain qui est soumis au **P.A.P.** a une contenance de **44,70 a**.

Actuellement, les terrains sont en partie occupés des bâtiments et en partie en friche.

Handwritten signature or mark.

SURFACE TOTALE TERRAIN M. MARGUE & M. NOTHUMB (a)	55,67
SURFACE DU TERRAIN SOU MIS AU P.A.P. PRESENT (a)	44,70
SURFACE DU TERRAIN HORS P.A.P. (Z.A.) (a)	10,97

Le terrain à sa totalité est divisé en 10 lots.
Le terrain qui est soumis au P.A.P. est divisé en 7 lots.

LOT 1+8	10,75
LOT1 (P.A.P.)	7,04
LOT8 (Z.A.)	3,71
LOT 2	10,50
LOT 3	5,90
LOT 4	4,32
LOT 5	4,05
LOT 6	4,35
LOTS 7+9	5,03
LOT7 (P.A.P.)	3,93
LOT9 (Z.A.)	1,10
LOT 10 (Z.A.)	3,85
TOTAL SURFACE PRIVEE (a)	48,58
SURFACE PRIVEE P.A.P. (a)	40,09
SURFACE PRIVEE Z.A. (a)	8,66

TOTAL SURFACE CEDEE (a) Commune (%)	6,92 12,43%
SURFACE CEDEE (a) P.A.P.	4,61
SURFACE CEDEE (a) Z.A.	10% 2,31 21%

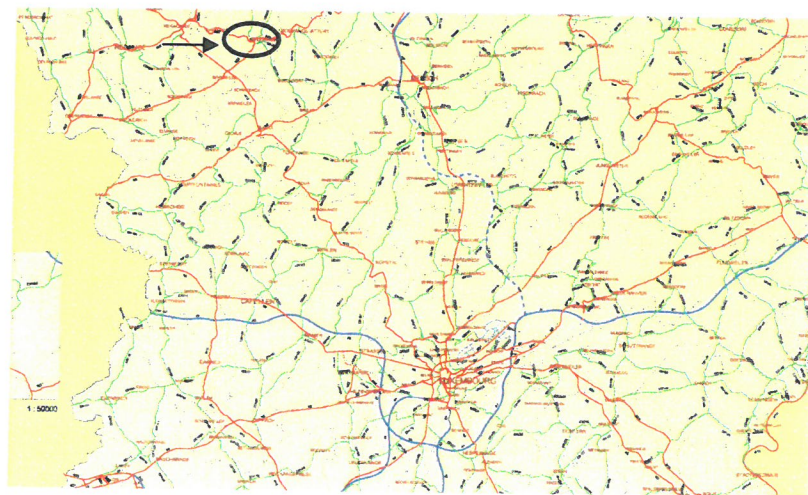
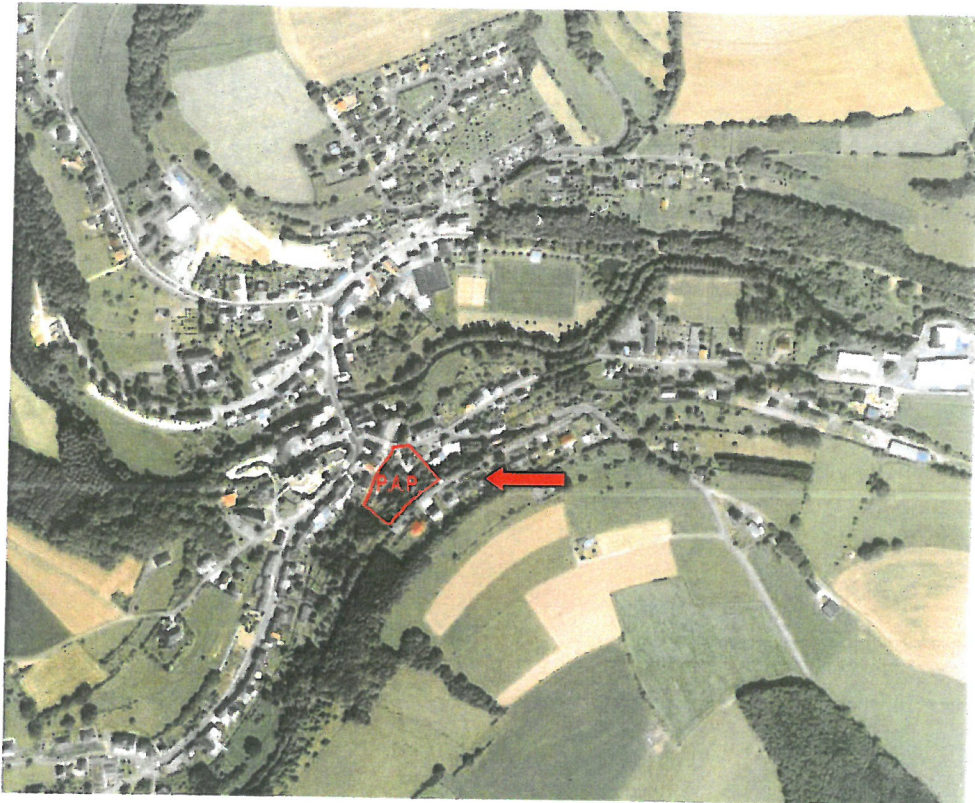
A.1.1. SITUATION

Le terrain se situe au centre du Luxembourg, dans la commune de Useldange, dans une zone située à l'Est par rapport aux ruines du Château, au centre d'Useldange.

Useldange est desservie par la route d'Arlon qui est une route Nationale (N24) et une artère principale du réseau routier de la région. Il est à proximité de Redange à l'Ouest et de Boevange-Sur-Attert à l'Est.

Le parcellaire qui entoure au Nord, Est et Sud le terrain, est à caractère résidentiel (maisons unifamiliales et résidences de différentes typologies) qui est en plein développement. Du côté Ouest les bâtiments vont avoisiner à une surface importante de verdure (cette partie du terrain appartient selon le P.A.G. à la Zone Agricole et elle n'est pas constructible).

Le projet résidentiel proposé par ce P.A.P. vise à compléter idéalement et de manière cohérente avec la situation existante, le tissu urbain des maisons unifamiliales, érigées le long de la rue de la Gare et rue Schiessberg. En même temps le projet vient combler une surface vide, le long de la rue Schiessberg, difficile à exploiter avec le règlement du P.A.G. en vigueur.



A.1.2. ENVIRONNEMENT – DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE-



Photo 1 : Rue de la Gare_ vue sur terrain (lots1,2,3)



Photo 2 : Rue de la Gare_ Vue sur terrain Accès existant du terrain



Photo 3: Vue sur terrain _ prise de la rue de la Gare, direction Centre d'Useldange



Photo 4: Vue rue de la Gare, direction Centre d'Useldange



Photo 5: Rue de la Gare-Pont
Vue sur terrain (Sud-Ouest)



Photo 6: Rue de la Gare-Pont_ Vue Nord- Ouest



Photo 7: Vue Lot 1.



Photo 8: Route d'Arlon _ Vue sur terrain (Lot 1)



Photo 9: Vue sur terrain (Lot 1) Accès existant du



Photo 10: Vue rue Scheissbiere



Photo 11: Vue rue Scheissbiere



Photo 12: Vue rue Schiessberg, direction Useldange



Photo 13: Vue rue de Buschdorf, direction

A.2. CLASSIFICATION PAG

- Le plan d'aménagement général PAG situe le terrain dans la « **zone mixte** ». La zone mixte est définie par le PAG de la Commune d'Useldange comme suit:

Art.4 - a) Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune, destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales, artisanales et agricoles ainsi que des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations.



- Le coefficient maximal d'occupation au sol **COS** est de **0,40**
- La « rue de la Gare » est un Chemin Repris (C.R.305A).
- La rue « Schiessberg » est une rue Communale.

Le P.A.P. préconisé pour les trois parcelles, vise à garantir une faible densité d'habitation et converge avec les dispositions contenues dans le P.A.G. de la commune d'Useldange. Les reculs proposés protègent l'aspect du village et grâce à la pente importante du terrain, la vie privée des habitants est assurée.

A.3. DESCRIPTION PAP

Les trois parcelles qui font l'objet du P.A.P. se situent le long de la rue de la Gare et rue Schiessberg, au lieu-dit « **AM TRÊMEL** ». Elles ont une superficie de 44,70a. avec une partie de l'accotement le long de la rue Schiessberg, inclus dans cette surface. Cette superficie équivaut à environs 0,019% de la superficie globale de la Commune d' Useldange (environ 2393ha).

Le plan d'aménagement particulier divise le terrain en 7 lots.



Le terrain est actuellement occupé par des bâtiments (Maisons individuelles, Résidences, Granges) qui vont être en partie conservés et en partie démolis (voir partie Graphique).
Par rapport aux constructions existantes du terrain le projet proposé diminue la surface bâtie au sol et en même temps la surface des toitures (S toits existants à démolir : 943 m² – S toits projetés : 879 m²).

Les différentes typologies proposées – 1 résidence à 8 appartements, 4 maisons jumelées– permettent d'assurer la mixité sociale du village.

L'accès des lots 4,5,6,7 se réalise par la rue Schiessberg, qui détermine l'orientation des constructions.

Devant ces lots, le long de la rue Schiessberg, des emplacements de parking public se créent.

Aux lots 2 et 3, on y accède par la rue de la Gare, d'un accès existant.

L'accès au lot 1 se réalise par la route d'Arlon, via un petit pont existant.

Les lots 1 et 3 contiennent des bâtiments existants à conserver (maisons unifamiliales).

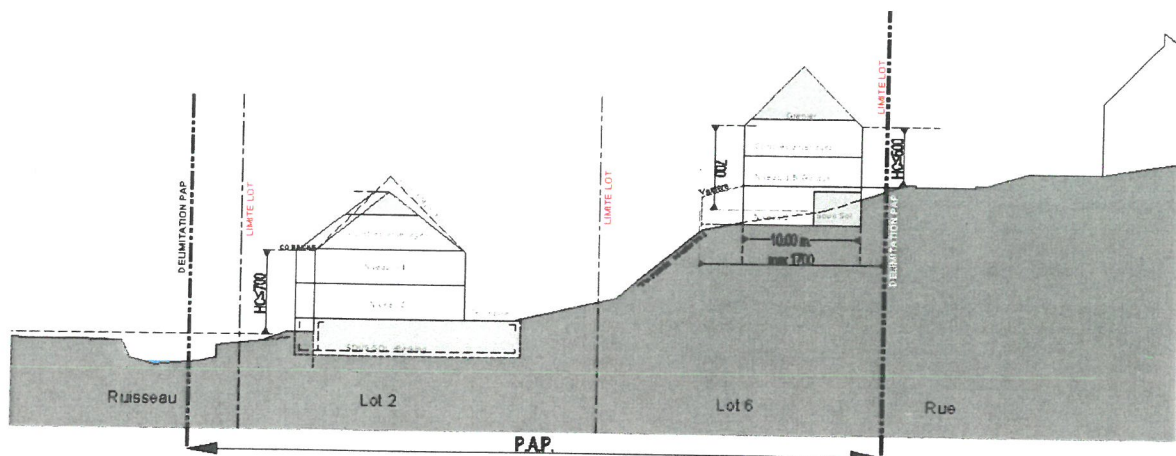
Le projet respecte le terrain en implantant les bâtiments parallèlement aux courbes de niveaux. Le terrain ne subira ainsi que de léger remaniement.

La partie droite du terrain se place hors de la zone constructible selon le plan P.A.G. de la Commune et crée un espace vert important dans le quel se développe un chemin piéton qui unie la partie basse (rue de la Gare) avec la rue Schiessberg.

Les bâtiments auront des volumétries adaptées au tissu bâti environnant :

La hauteur corniche pour les lots 4,5,6 et 7 sera max. 5,00m. et pour les lots 1,2,3 sera max 7.00m.

La profondeur du bâti ne pourra pas dépasser les 10.0m pour les lots 4,5,6,&7 et les 18,0m pour le lot2. La largeur ne sera pas inférieure à 9m, les façades seront en principe orientées parallèlement à la rue des accès.



A.4. BILAN DES SURFACES

SURFACE DU TERRAIN M. MARGUE & M. NOTHUMB SOUMIS AU P.A.P. PRESENT (a)	44,70
---	--------------

Le terrain soumis au P.A.P. est divisé en 7 lots :

LOT 1	7,04
LOT 2	10,50
LOT 3	5,90
LOT 4	4,32
LOT 5	4,05
LOT 6	4,35
LOT 7	3,93
SURFACE PRIVEE P.A.P. (a)	40,09

SURFACE CEDEE A LA COMUNE DANS LES LIMITES DU P.A.P. (a)	4,61
	10%

TABLEAU RECAPITULATIF

Numéro de lot		Nmb. de logements	Type de logements	Nmb. de niveaux autorisés	Type de toiture	Surface du terrain (a)	Surface constructible Principale (m²)	Nombre de stationnement	COS	CMU
LOT 1	ZM	1 (existant)	mi Maison isolée	2+1	T2 /T4	7.04	~ 220	2	0.32	0.96
LOT 2	ZM	8	onc Résidence	2+1	T2 /T4	10.50	~ 330.00	16	0.40	1.20
LOT 3	ZM	1 (existant)	mi Maison isolée	2+1	T2 /T4	5.90	~ 190	2	0.32	0.96
LOT 4	ZM	1	mj Maison jumellée	2+1	T2 /T3	4.32	~ 120	2	0.32	0.96
LOT 5	ZM	1	mj Maison jumellée	2+1	T2 /T3	4.05	~ 120	2	0.32	0.96
LOT 6	ZM	1	mj Maison jumellée	2+1	T2 /T3	4.35	~ 120	2	0.32	0.96
LOT 7	ZM	1	mj Maison jumellée	2+1	T2 /T3	3.93	~ 120	2	0.32	0.96
TOTAL	ZM	14		2+1	T2 / T4	40,09	330,00	28	0,40	1,20

LOT 8	ZA	-	-	-	-	3.71	-	-	-	-
LOT 9	ZA	-	-	-	-	1.10	-	-	-	-
LOT 10	ZA	-	-	-	-	3.85	-	-	-	-
TOTAL	ZA					8,66				

f