

REÇU LE

05 FEV. 2013

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Coin rue de Schandel-rue Principale à Everlange

COMMUNE D'USELDANGE



HOME INVEST Réalisations s.à r.l.

9, Place St Michel
L-7556 MERSCH

Avril 2012

Modif A : 30.01.2013 selon avis « cellule »

Atelier d'architecture DARIUSZ PAWLOWSKI s.à r.l.
17, Wakelter L-6982 OBERANVEN

Vu et approuvé
Useldange, le 19.02.2013
Le conseil communal



SOMMAIRE

INTRODUCTION

PARTIE ÉCRITE

Art.1. DÉFINITION

Art.2. OBJET

Art.3. CONTENU

- 3.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées
- 3.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol et leurs prescriptions spécifiques
- 3.3. Emplacements de stationnement privés et publics
- 3.4. Fonds destinés à être cédés à la commune
- 3.5. Assainissement des eaux
- 3.6. Aménagements extérieurs
- 3.7. Éléments de sauvegarde

RAPPORT JUSTIFICATIF DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Art.1. OBJET

Art.2. CONTENU

- 2.1. Plan d'aménagement général (PAG)
- 2.2. Descriptif du parti urbanistique
- 2.3. Démarche urbanistique

Art.3. ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

ANNEXES

- a. Extrait du plan topographique
- b. Extrait du plan cadastral
- c. Levé topographique de la situation existante
- d. Certificat OAI

INTRODUCTION

HOME INVEST Réalisations s.à.r.l. présente ci-après les éléments nécessaires à la procédure selon la loi du 19.07.2004 et son règlement Grand-Ducal du 28.07.2011 pour le projet d'aménagement particulier d'une zone d'habitat sis coin rue de Schandel – rue Principale à Everlange, commune d'Useldange

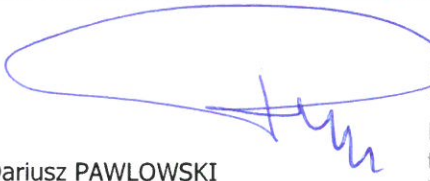
Le présent dossier a été élaboré en collaboration avec l'Atelier d'Architecture Dariusz Pawlowski.

Pour Home Invest Réalisations s.à.r.l.



Nico MARECHAL
(Maître d'ouvrage)

Pour l'Atelier d'Architecture Dariusz Pawlowski



Dariusz PAWLOWSKI
(Architecte)

ATELIER D'ARCHITECTURE
DARIUSZ PAWLOWSKI S.à r.l.
17 Wakeller L-6982 Oberanven
L u x e m b o u r g
tél +352.34 71 04-1 fax +352.34 71 05
i n f o @ a t a r c h . l u

PARTIE ECRITE

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 sept parcelles dont deux sont prévues pour des maisons unifamiliales isolées. L'ancienne ferme sera divisée en quatre parcelles dont une abrite la vieille maison. Il est prévu de transformer la grange en petite résidence à 5 appartements, la maison existante est scindée en deux, la porcherie deviendra une maisonnette et l'étable va abriter des emplacements de voitures dit car-ports. 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 projetées

Parcelle 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 huit lots privés dont le détail ressort du tableau suivant

Lot n°	Surface parcelle nette (ares)	Commentaires
1	4.11	
2	3.53	
3	9.96	
4	2.79	
5	4.88	
6	2.58	
7	3.32	
8	10.76	partie commune aux lots 4-7
	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 sont définies à l'art. 4 du règlement communal sur les bâtisses de la Commune d'Useldange.

Le coefficient d'occupation au sol (cos) prescrit dans le règlement des bâtisses est de 0,35 maximum. Le nombre maximal d'étages pleins est fixé à 2. Le coefficient maximal d'utilisation au sol sera donc de $CMU = COS \times 2$.

Mode d'utilisation du sol dans le présent PAP

	PAG	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5	Lot 6	Lot 7	Lot 8
	min.	min.	min.	min.	min.	min.	min.	min.	min.
Terrain à bâtir brut		4.11 ares	3.53 ares	9.96 ares	2.79 ares	4.88ares	2.58 ares	3.32 ares	10.76 ares
Surface construite brute		112,00m ²	112,00m ²	251,54m ²	100,55m ²	150,22m ²	143,50m ²	265,10m ²	253,50m ²
Coefficient d'occupation du sol (COS) (surface d'emprise au sol/terrain net)	0.35	0.27	0.32	0.25	0.36	0.31	0.56	0.8	0.24
Surface pouvant être scellée		180m ²	180m ²	290m ²	100,55m ²	150,22m ²	143,50m ²	265,10m ²	900m ²
Coefficient de scellement du sol (CSS) (surface de sol scellée/terrain net)		0.44	0.51	0.29	0.36	0.31	0.56	0.8	0.84

Degré d'utilisation du sol dans le présent PAP

	type, disposition et nombre 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	1-u	II, +1C (respect du gabarit)
Lot 6	mb	1-u	II, +1C
Lot 7	mb	min 3-c; max 5-c	II, +1C
Lot "8"	di (dépendance isolé)	(car-ports/garages) év. Espace polyvalent	II, +1C (greniers)

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 non couverts devant bâtiments : 10 emplacements

Lot 3-6 : emplacements privés couverts dans l'étable : 8 emplacements

Lot 4 : emplacement privé dans le bâtiment

Lot 4-7 : emplacements privés non couverts dans la cour : 5 emplacements

Lot 7 : emplacements privés couverts dans l'immeuble : 5 emplacements

Total des emplacements : 33 emplacements pour 16 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 « Abenteuerspielplatz »

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.

Dépendances

L'étable existant arbitrera dans le futur 8 emplacements sous forme de car-ports.

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 pleine 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 7 un débarras existant derrière le bâtiment sera à démolir, afin de pouvoir créer une surface de jardins privatifs pour les logements collectifs.

Référence: 16691/109c
Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 03.06.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

RAPPORT JUSTIFICATIF DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Art. 1. OBJET

Le présent rapport justificatif concerne le projet d'aménagement particulier relatif au lotissement de la parcelle coin rue de Schandel – rue Principale à Everlange. Il expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier précise et exécute le plan d'aménagement général.

Art. 2. CONTENU

2.1. Plan d'aménagement général (PAG)

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



ZIP	ZONE D'INTERET PUBLIC
ZM	ZONE D'HABITATION MIXTE
ZR	ZONE RESIDENTIELLE
ZAD	ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE
ZI	ZONE INDUSTRIELLE
ZNA	ZONE NON AEDIFICANDI
[diagonale]	SECTEUR D'AMENAGEMENT PARTICULIER
SP	SECTEUR PROTEGE
	PERIMETRE D'AGGLOMERATION

Vu et
Useldange

Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

Copie du PAG et RB en vigueur en annexe

2.2 Descriptif du parti urbanistique

Le PAP qui couvre le terrain en question respecte les principes définis par le plan d'aménagement général de la commune.

Proposition d'aménagement

L'implantation et la dimension des constructions reprises sur la présente proposition d'aménagement sont considérées comme fixe pour assurer une harmonisation architecturale et environnementale.