

## I. PARTIE REGLEMENTAIRE

Reference 16332/109 C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 23 septembre 2011  
Ministre de l'Intérieur  
et à la Grande Région

### A. PARTIE REGLEMENTAIRE GRAPHIQUE

Voir plan n° 08.21 / PAP 001 indB. du 03.03.2011 joint en annexe

### B. PARTIE REGLEMENTAIRE ECRITE

  
Jean-Marie HALSDORF

#### 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 **0,38**.
- La « rue d'Arlon » est une rue Nationale (R.N.24).
- La rue « Pallewee » est une rue Communale.

N.B : Modifié suivant l'avis du Ministère de l'intérieur et à la Grande Région du 15 janvier 2011 référence 16332/109C

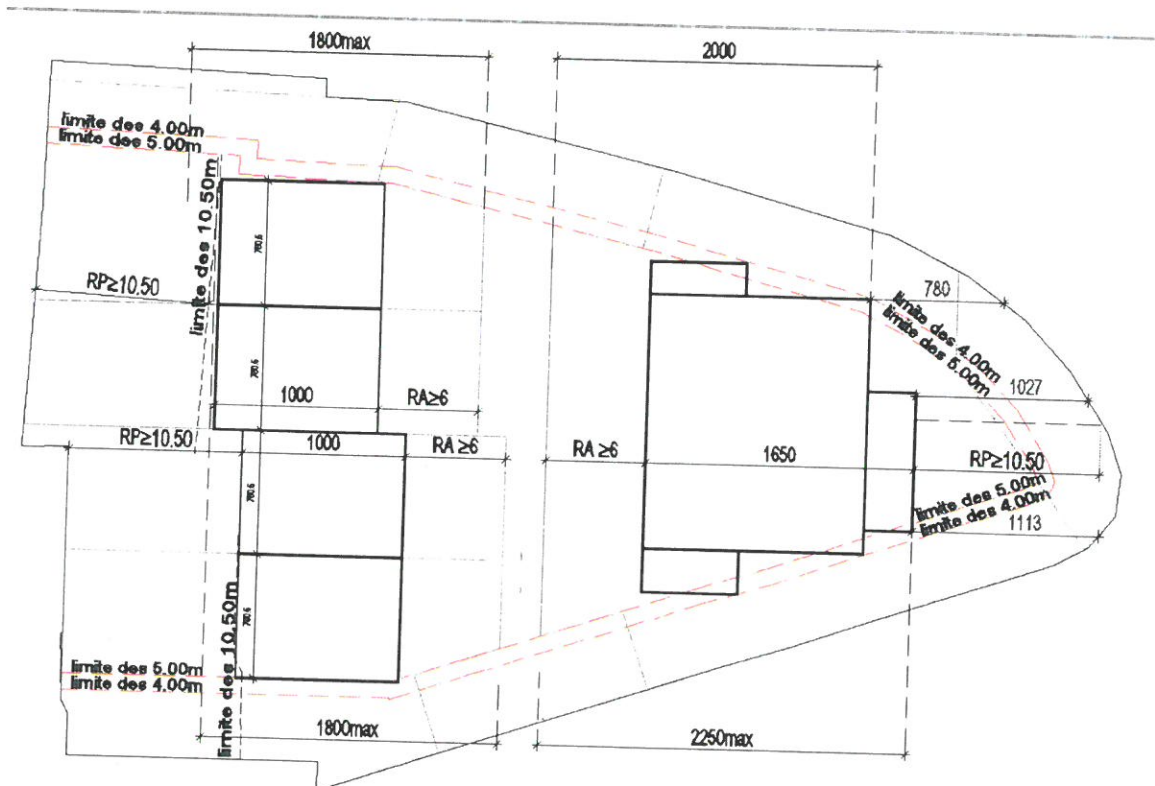
## **Art.4. ALIGNEMENTS / RECULS DU BÂTI**

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

Les reculs sont mesurés à partir de l'axe de la construction principale perpendiculairement à la limite de la propriété.

### **Art.4.1. ALIGNEMENTS / REcul AVANT (RA)**

- Les reculs avant à respecter sont indiqués dans la partie graphique du PAP.  
Pour les lots n°1,2,3,4 et 5, la marge du reculement avant donnant sur le chemin créé et cédé à la Commune, est de 6,00 mètres.



### **Art.4.2. REcul LATÉRAL (RL)**

- Le recul latéral mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite de la parcelle est de 5.00m minimum.  
Dans les terrains aux formes irrégulières, le point le plus rapproché ne peut être inférieur à 4.00m de la limite.

### **Art.4.3. REcul POSTÉRIEUR (RP)**

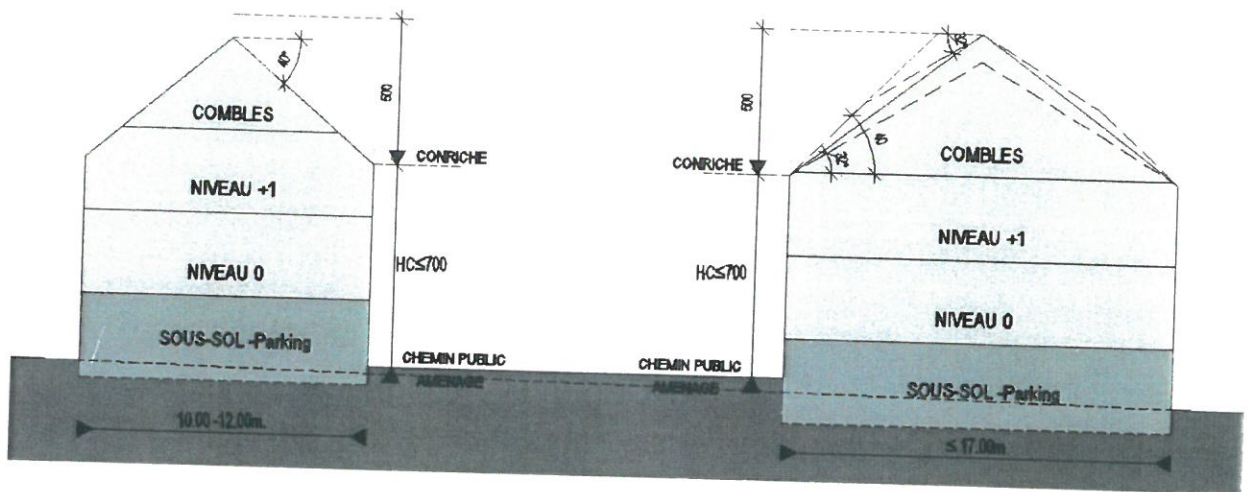
- Les reculs postérieurs minimums des constructions sur la limite de la parcelle sont indiqués dans la partie graphique du PAP. Le RP sera égal ou supérieur à une fois et demie la hauteur des constructions, mais au moins de 8.00m. Par conséquent pour une hauteur de corniche de 7.00m, le RP sera de 10.50m.
- Pour le lot5, les reculs minimum postérieurs sont indiqués sur la partie graphique du PAP.

N.B : Modifié suivant l'avis du Ministère de l'intérieur et à la Grande Région du 15 janvier 2011 référence 16332/109C

## Art.5. GABARIT

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

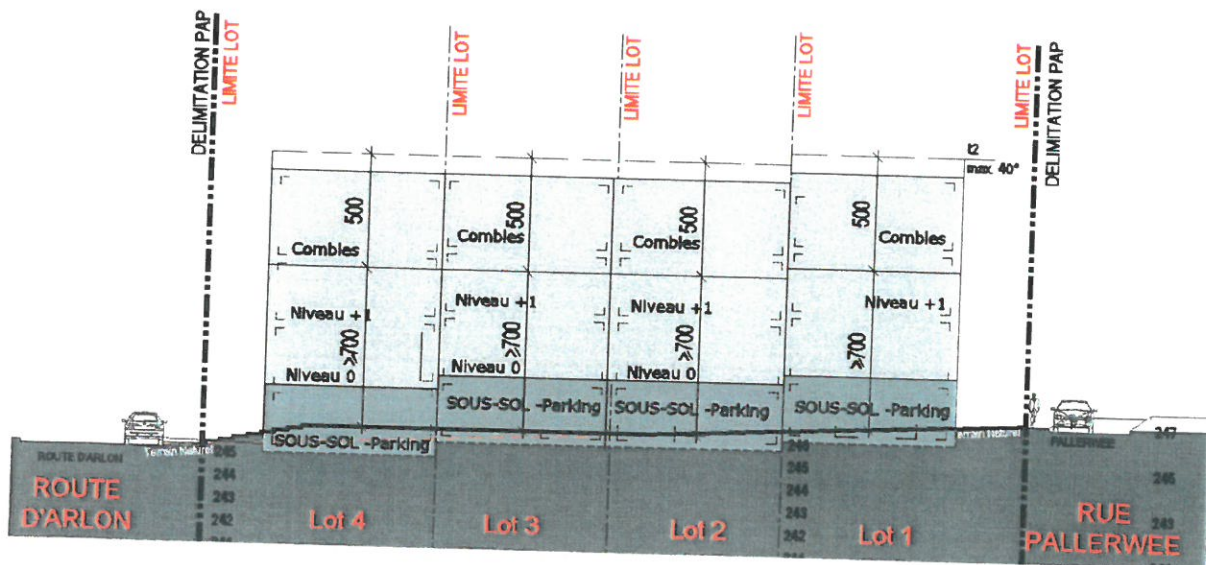
- Sont autorisés 2 niveaux pleins, c'est-à-dire, rez-de-chaussée + un étage + un étage en retrait ou combles aménagés.



- 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.

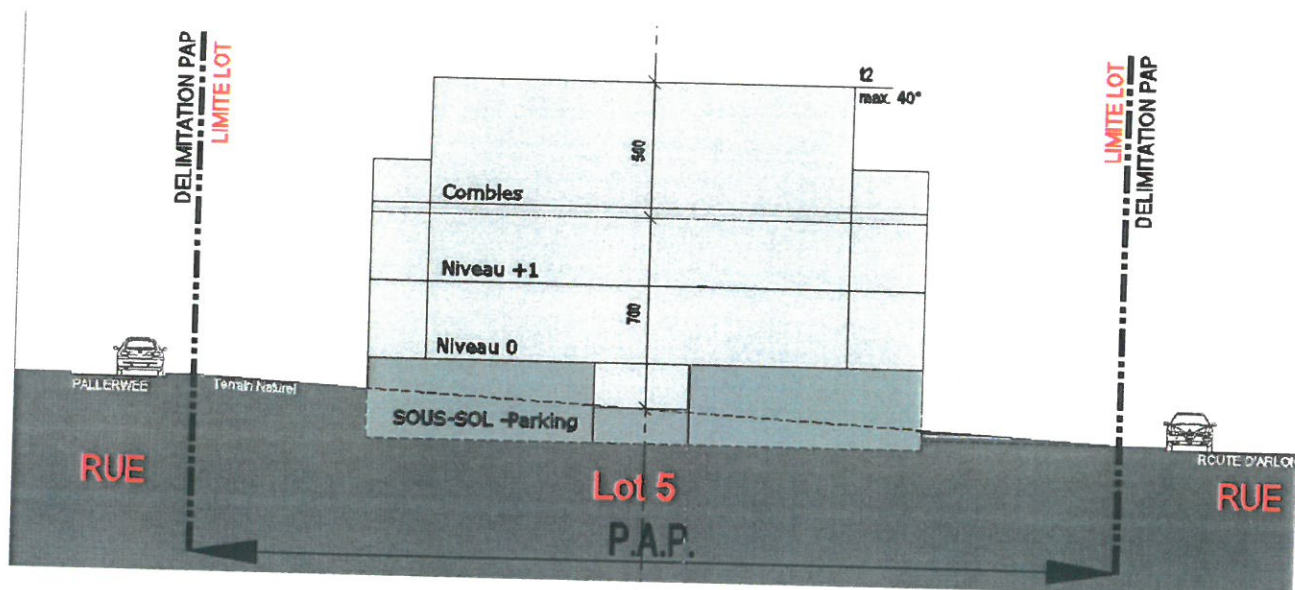
### Art.5.2. HAUTEUR CORNICHE

- La hauteur à la corniche (**HC**) est mesurée dans l'axe de la construction et à l'axe du chemin public aménagé à l'intérieur du lotissement.
- La hauteur à la corniche des constructions est de 7.00m.

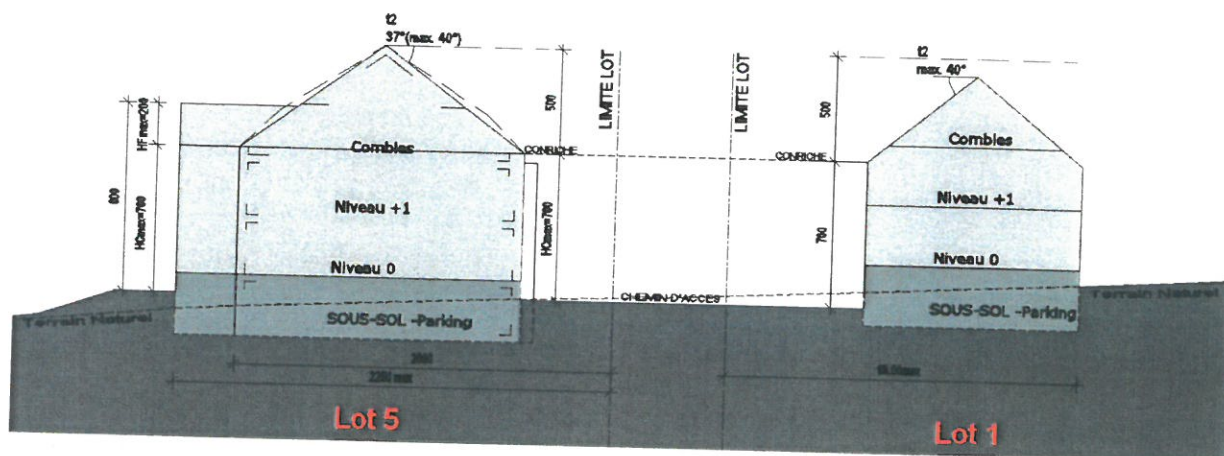


N.B : Modifié suivant l'avis du Ministère de l'intérieur et à la Grande Région du 15 janvier 2011 référence 16332/109C





- Pour le Lot 5 au-delà d'une bande de 20.00m et jusqu'à la limite des 22.50m de profondeur, parallèle à l'alignement du chemin d'accès, toute construction ne doit pas avoir une hauteur supérieure de 9.00m. (hauteur du faîte de la toiture inclus). La hauteur de la corniche reste à 7.00m.



### Art.5.3. PROFONDEUR

Les constructions seront implantées dans une bande de 18.00m -pour les lots 1,2,3,4- et de 22.50m. -pour le lot 5- de profondeur, parallèle à l'alignement du chemin d'accès communal créée dans le terrain.

Au-delà des bandes de 18.00m et 22.50m aucune construction ne sera admise.

- La profondeur maximale du bâti est de 12.00m, la profondeur minimale est de 10.00m (Lot 1,2,3,4).
- La profondeur maximale du bâti dans l'immeuble à plusieurs logements (Lot 5) est de 17.00m.

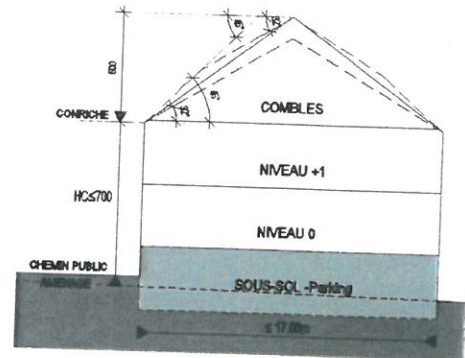
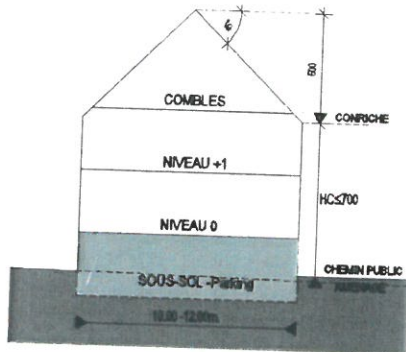
### Art.5.4. LARGEUR

- La largeur minimale pour une maison unifamiliale en bande est de 7.00m.

N.B : Modifié suivant l'avis du Ministère de l'intérieur et à la Grande Région du 15 janvier 2011 référence 16332/109C

### 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 40°.
- 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 saillie de la corniche ne pourra dépasser 0,50 mètre.
- 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 0,38.

### Art.6. STATIONNEMENT

- Voir PAG
- Lots 1, 2, 3 & 4 : Les emplacements demandés par le P.A.G. en vigueur (2/logement), sont prévus au sous-sol de chaque unité.
- Lot 5 : Le bâtiment projeté est une Résidence à 5 unités. Les 10 (5x2) emplacements de parking sont prévus dans le volume du bâtiment : 2 au niveau 0 et 8 au garage sous-terrain qui suit l'alignement du bâtiment (voir partie Graphique).

### Art.7. TRAVAUX DE DEBLAI ET REMBLAI

- En général, le terrain naturel est à sauvegarder. 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 ( $S_{\text{toits existants}} : 666,67\text{m}^2 - S_{\text{toits projetés}} : 306,00\text{m}^2$ ). 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 (Accord de principe de l'Administration de la gestion de l'eau, ci-joint).

N.B : Modifié suivant l'avis du Ministère de l'intérieur et à la Grande Région du 15 janvier 2011 référence 16332/109C