

Le présent document fait l'objet
de ma décision du 6.12.02
référence 13298-12
Le Ministre de l'Intérieur

Michel Wolter
Michel WOLTER

LOTISSEMENT "KIRCHPÂD" A LEUDELANGE
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

3.2 PARTIE ÉCRITE RELATIVE AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)

3.2.1. Situation

Le présent projet porte sur un ensemble de terrains situés à proximité du centre de Leudelage le long du "Kirchepâd" et défini comme secteur de moyenne densité dans le PAG de la Commune de Leudelage actuellement en vigueur.

3.2.2. Portée du règlement

Le présent projet est à aménager suivant:

- les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes,
- les dispositions des parties écrite et graphique du présent plan d'aménagement particulier qui priment et remplacent celles du "Règlement communal sur les bâtisses - Partie écrite du plan général d'aménagement de la commune de Leudelage" et "Partie graphique mise à jour le 26.10.1989" dans la mesure où elles y dérogent.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent texte, les dispositions du "Règlement communal sur les bâtisses" précité restent cependant applicables.

3.2.3. Types et nombre de logements

Il sera possible de réaliser les types de logements suivants:

- maisons isolées,
- maisons jumelées,
- appartements dans résidences (parcelles 1 et 21)

Il sera possible de réaliser le nombre de logements suivants:

- maisons isolées ou jumelées max. 2 logements,
- résidences pas fixé.¹

¹ Le nombre de logements sera fonction de leur taille et de la possibilité de réaliser le nombre réglementaire d'emplacements de stationnement privés selon l'article 3.2.16 du présent règlement.

3.2.4. Implantation des bâtiments et marges de reculement

Les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux, les alignements et les emprises en sous-sol sont spécifiés dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-c).

+ alignement fixe de 10m, ou 1/2 de la largeur minimum

LOTISSEMENT "KIRCHPÂD" A LEUDELANGE

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Constructions principales (II + C)

- marge de reculement sur l'avant: 6,00 m
- marge de reculement latéral: $\geq 3,00$ m
- marge de reculement sur l'arrière: $\geq 10,00$ m

• die Gm werden Mitte des Hauses angesetzt
• alignement obligatoires
• Haus rechteckig einzeichnen → daraus ergibt sich ob Fassade parallel zur Seite ist (3 oder 2,5 m)

Constructions annexes I (JH/T)

- marge de reculement latéral: $\geq 3,00$ m
- marge de reculement sur l'arrière: $\geq 6,00$ m

Dépendances souterraines des résidences (SS/T):

- marge de reculement sur l'avant: $\geq 3,00$ m
- marge de reculement latéral: $\geq 3,00$ m
- marge de reculement sur l'arrière: $\geq 5,00$ m

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de la propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 0,50m(plan numéro S-4001-c).

3.2.5 Maisons jumelées

Dans le cas de maisons jumelées, la construction érigée en second lieu doit s'accorder à la construction mitoyenne en reprenant:

- la forme, les pentes, les matériaux de recouvrement des toitures,
- les alignements avant et arrière,
- la hauteur des corniches et du faîte,
- les matériaux des façades.

Est considérée comme première construction, celle ayant obtenu l'autorisation de construire en premier lieu.

3.2.6. Niveaux

Le nombre des niveaux admissible est spécifié lot par lot dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-c).

Rez-de-chaussée:

Le niveau fini du rez-de-chaussée sera mesuré à partir du niveau de l'axe de la voie publique desservante (niveau de référence), dans l'axe médian de la façade avant donnant sur la voie publique desservante.

Le niveau fini du rez-de-chaussée sera égal ou supérieur au niveau de référence sans pourtant dépasser les maxima suivants:.

- maisons unifamiliales et jumelées 1,60 m,
- résidences 2,00 m.

ad

LOTISSEMENT "KIRCHEPÂD" A LEUDELANGE
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

3.2.7 Combles aménagés et étages en retrait

On entend par combles aménagés le dernier niveau habitable d'une construction et aménagé à l'intérieur du volume de la toiture.

On entend par étage en retrait, le dernier niveau habitable d'une construction et aménagé dans un volume en retrait par rapport au volume principal.

Dans les combles aménagés, les pièces comportant des pans de combles auront la hauteur réglementaire sous plafond sur au moins la moitié de leur surface. La surface habitable brute² de l'étage aménagé dans les combles ou de l'étage en retrait sera inférieure ou égale à 80% de la surface habitable brute² de l'étage situé en dessous.

La partie des pièces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,5 m n'est pas considérée comme surface habitable.

Les combles ne peuvent comporter qu'un seul niveau habitable.

²surface mesurée à l'intérieur des murs extérieurs,

3.2.8. Hauteur de la corniche et toitures

La corniche est définie comme le point d'intersection entre le plan de la façade et le plan de la toiture. Elle devra se situer à l'intérieur du gabarit théorique défini sub point 3.2.9.

La hauteur de la corniche ne pourra être inférieure au minima suivants:

- maisons unifamiliales et jumelées: 7,0 m,
- résidences. 7,5 m.

La pente maximale des toitures est fixée à 35.°

Les toitures plates sont permises sur les constructions annexes, vérandas, jardins d'hiver, avant-corps, saillies, etc. ainsi que sur les volumes des étages en retrait pour peu que la somme de leur surface ne dépasse pas 1/3 de la surface de l'emprise au sol de toute la construction.

Les terrasses ne sont pas considérées comme toiture plate.

La surface des terrasses n'est pas limitée dans le cas d'un étage en retrait.

3.2.9. Gabarits théoriques

Le gabarit théorique définit l'enveloppe extérieure à l'intérieur de laquelle devra se situer la construction à ériger. Il assure une certaine liberté architecturale et règle en particulier la volumétrie des étages en retrait et de ceux aménagés dans les combles.

La hauteur du gabarit est mesurée à partir du niveau de référence, dans l'axe médian de la façade avant donnant sur la voie publique desservante. La profondeur du gabarit théorique est identique à celle de la construction à laquelle il est appliqué (voir schémas ci-dessous).

Le gabarit théorique s'applique aux constructions principales indiquées par (SS+II+C) dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-c).

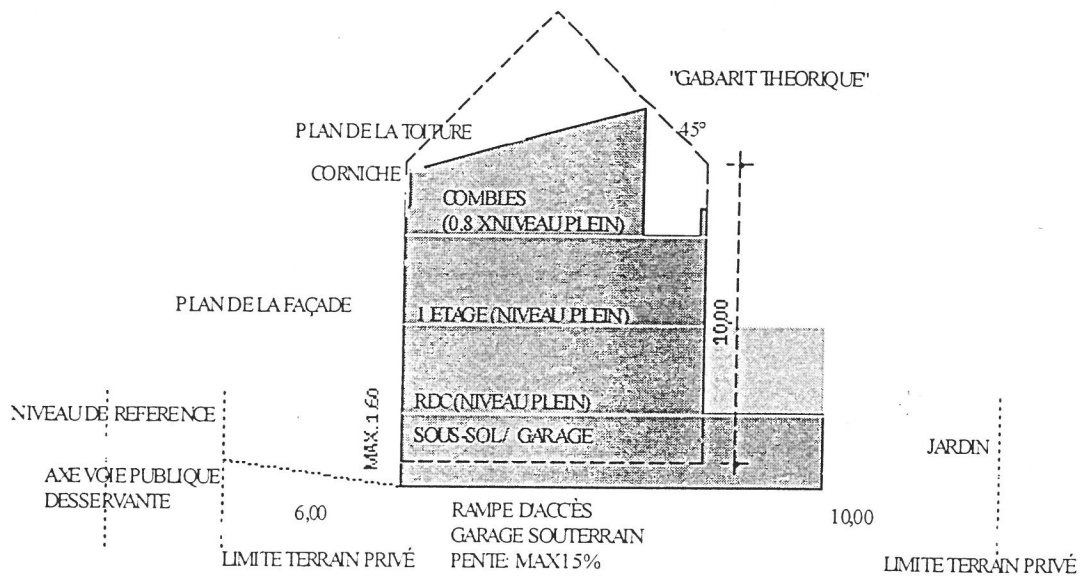
Il ne tient pas compte des dépendances souterraines indiquées par (SS/T) ou des constructions annexes indiquées par I (JH/T) dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-c).

LOTISSEMENT "KIRCHPÂD" A LEUDELANGE
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

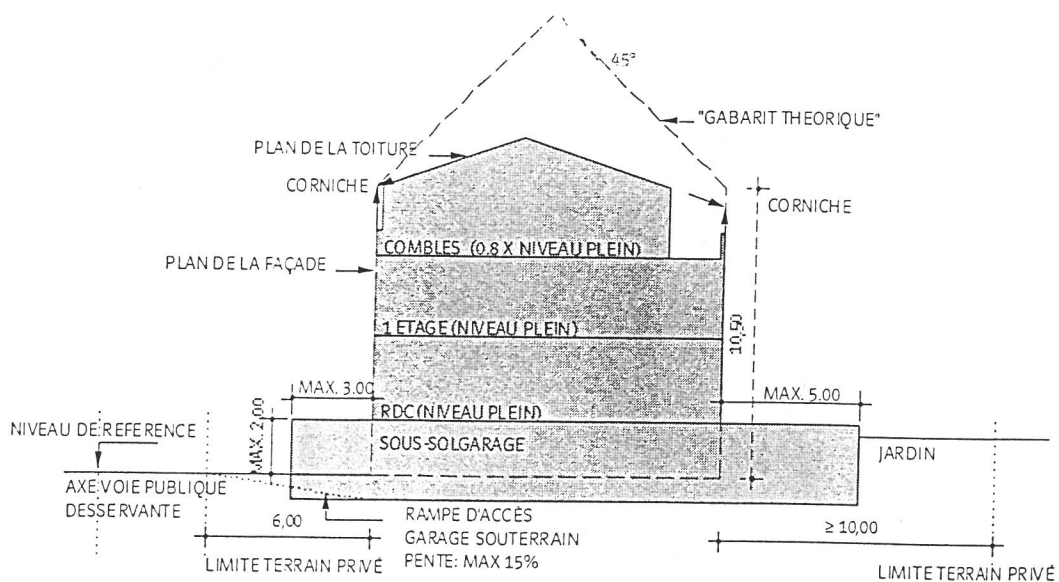
Remarque: les schémas représentés ci-dessous sont des exemples d'application du gabarit théorique, la forme des toitures n'a aucune valeur réglementaire.

On distinguera entre les cas suivants:

Maisons isolées ou jumelées:



Résidences:



LOTISSEMENT "KIRCHEPÂD" A LEUDELANGE
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

3.2.10. Façades

Sont permis les matériaux suivants:

Volumes principaux:

- enduit à grain moyen ou fin.

Constructions annexes, vérandas, avant-corps, saillies, etc.:

- enduit à grain moyen ou fin,
- bois et dérivés de bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux),
- zinc (teintes gris mat),
- pierre naturelle et pierre reconstituée,
- ardoise naturelle et synthétique.

La somme des surfaces des matériaux mis en oeuvre autres que l'enduit sera inférieure ou égale au 1/3 de la surface totale des façades.³

Dans le cas de constructions jumelées, les matériaux et leurs teintes devront s'accorder.

³pour le calcul de la surface totale des façades, la surface des ouvertures telles portes et fenêtres est à déduire.

3.2.11. Saillies et superstructures

Les saillies fixes et mobiles pourront dépasser le gabarit théorique et seront conformes aux articles 4.14 et 4.15 du Règlement communal sur les bâtisses actuellement en vigueur.

Les superstructures des toitures (mansardes, lucarnes, etc.) ne pourront dépasser le gabarit théorique.

3.2.12. Constructions annexes

Les constructions annexes (terrasses couvertes, vérandas, jardins d'hiver, pergolas) indiqués par I(JH/T) devront être implantées à l'intérieur de l'alignement prévu par la partie graphique du présent PAP.

Leur longueur sera inférieure ou égale à 1/2 de la longueur de la façade à laquelle elles sont accolées. Elles pourront comporter un niveau en sous-sol (cave) et au maximum un niveau hors sol (I).

Les jardins d'hiver devront être vitrés sur au moins 3 côtés toiture comprise, la pente de la toiture ne pouvant dépasser 35°.

CB + F. Hoffer: auch sous-sol nur auf 1/2 der Breite

3.2.13. Eléments pare-vue

On entend par élément pare-vue tout élément tel mur, panneau etc. accolé à la façade arrière d'un bâtiment et destiné à protéger des regards les espaces extérieurs privés, adjacents aux pièces de séjour du rez-de-chaussée.

La longueur maximum des éléments pare vue sera de 4 m à partir de la façade arrière des constructions principales indiquées par (SS+II+C) dans la partie

LOTISSEMENT "KIRCHEPÂD" A LEUDELANGE
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

graphique du présent plan d'aménagement particulier et leur hauteur ne dépassera pas 2,50 m comptés à partir du niveau fini du rez-de-chaussée.

3.2.14. Clôtures et murs de soutènement

La construction de clôtures et de murs de soutènement sur les parcelles privées est soumise à un permis de construire et devra être autorisée par l'Administration Communale. La hauteur, la configuration et les matériaux mis en oeuvre devront être indiqués dans les plans portant sur les aménagements extérieurs de chaque terrain individuel et faisant partie du dossier de demande de permis de construire.

3.2.15. Infrastructure

Afin de garantir l'homogénéité des aménagements extérieurs au niveau du domaine public, les travaux d'infrastructure et de voirie iront de pair avec les travaux de raccordement sur les terrains privés. Aucune autorisation de bâtir ne sera accordée avant l'achèvement des travaux d'infrastructure et de voirie.

3.2.16. Accès aux garages et nombre d'emplacements de stationnement privés

D'une manière générale, l'inclinaison des rampes d'accès aux garages ne dépassera pas 15%.

Le nombre d'emplacements privés à prévoir est le suivant:

- maisons isolées et jumelées: 2 emplacements par unité de logement dont un au moins à l'intérieur de la construction et un sur le terrain privé.
Dans le cas de maisons comportant deux logements (maison bifamiliale), il faudra prévoir un emplacement supplémentaire sur le terrain privé, si la surface habitable⁴ de la deuxième unité d'habitation est supérieure à 55 qm.
- résidences: 2 emplacements par unité d'habitation dans un garage collectif. Dans le cas de studios ou d'appartements ne comportant pas plus d'une chambre à coucher, il sera possible de prévoir un des deux emplacements obligatoires en surface sur la parcelle privée. Le nombre d'emplacements en surface ne pourra cependant pas dépasser 20% de la somme totale des emplacements obligatoires.

⁴ Le calcul de la surface habitable se fera d'après la méthode du cadastre vertical.

LOTISSEMENT "KIRCHPÂD" A LEUDELANGE
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

3.2.17. Regroupement de deux parcelles

Le regroupement de deux parcelles contiguës fera l'objet d'une demande auprès des autorités communales. Toutes les règles précitées sont applicables au nouveau lot ainsi formé.

Vu et approuvé

Leudelage, le 26.07.2002

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,

