

**M. Jean HERTGES**  
23, rue Compte d'Autel  
L-7515 MERSCH

Référence: 16329/117C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 15 novembre 2011  
Le Ministre de l'Intérieur  
et à la Grande Région



Jean-Marie HALSDORF

## Lotissement "op der Lei" à Drauffelt

### PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PROJET)

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant  
l'aménagement communal et le développement urbain

### PARTIE ECRITE

modifiée suivant avis du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région du 3 janvier 2011

18 avril 2011

**Bureau d'études  
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**

  
**RAUSCH**  
& Associés

## TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>DEFINITION</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2</b>	<b>OBJET</b>	<b>3</b>
<b>ART. 3</b>	<b>CONTENU</b>	<b>3</b>
<b>ART. 4</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>4</b>
4.1	Délimitation et contenance des lots et des parcelles	4
4.1.1.	Parcelles initiales	4
4.1.2	Parcelles projetées	4
4.2	Mode et degré détaillé d'utilisation du sol	4
4.2.1	Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG	4
4.2.2	Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP	5
4.2.3	Prescriptions dimensionnelles	6
4.3	Autres prescriptions	8
4.3.1	Espaces verts:	8
4.3.2	Surfaces et matériaux:	8
4.3.3	Remblais et déblais:	8
4.3.4	Servitude:	8
4.4	Eléments de sauvegarde	8
4.4.1	Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder	8
4.4.2	Critères de construction	8
<b>ART. 5</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>9</b>
5.1	Fonds destinés à être cédés à la Commune	9
5.2	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	9
5.2.1	Prescriptions réglementaires	9
5.2.2	Surfaces et matériaux	9
5.2.3	Infrastructures à créer	10
5.3	Frais d'infrastructures	10
5.4	Aménagements des espaces verts	10

## ABREVIATIONS

CMU	Coefficient maximum d'utilisation au sol
COS	Coefficient d'occupation au sol
CUS	Coefficient d'utilisation au sol
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers

## **Art. 1 DEFINITION**

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 et ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du Règlement.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le Ministre.

## **Art. 2 OBJET**

Le présent PAP a pour objet l'aménagement de terrains situés à Drauffelt, commune de Munshausen. Le projet prévoit la construction de neuf maisons d'habitation. Ces immeubles auront une vocation résidentielle, mais certains pourraient être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale ou abriter des activités qui sont le complément naturel des habitations suivant l'article 5.a du règlement communal sur les bâtisses.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'art. 108bis, alinéa 3, l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier incombe aux communes ainsi qu'aux associations, sociétés ou particuliers dans les zones définies au plan d'aménagement général comme zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier et en cas de création ou de développement de lotissements de terrains ou de groupes d'habitations.

## **Art. 3 CONTENU**

Le présent PAP est scindé en deux parties:

- la partie écrite;
- la partie graphique.

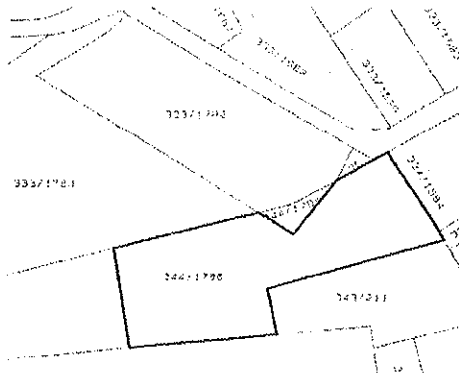
Les annexes requises en vertu de l'application du Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 sont jointes à la partie graphique.

Le projet est complété par un rapport justificatif.

## **Art. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE**

#### 4.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles

#### 4.1.1. Parcelles initiales



Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune de Munshausen, section E de Drauffelt, sous les n° 333/1782 et 344/1785, appartenant à la famille Hertges et le n° 344/1786, appartenant à Mme Bruns.

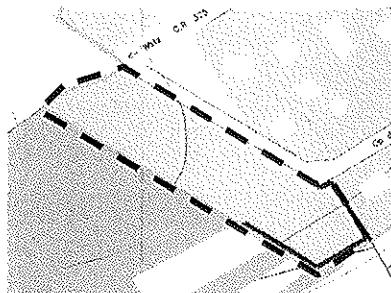
Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie (2009)

#### 4.1.2 Parcelles projetées

Le projet prévoit neuf terrains à bâtir pour des maisons d'habitation unifamiliales. Le détail ressort des tableaux du paragraphe ci-après.

## 4.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

#### 4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG



Extrait du PAG en vigueur

Les terrains à lotir sont classés en zone d'habitation à faible densité.

Le coefficient d'occupation au sol (COS) maximum prescrit dans le règlement des bâtisses est de 0,3. Pour le présent projet, il est fixé individuellement pour chaque lot.

Le nombre maximal d'étages pleins est de deux + un étage aménagé dans les combles. Le coefficient maximal d'utilisation au sol sera donc de

**CMU = COS x 2,8.**

#### 4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

##### Synthèse

Lot n°	Surface ares (ares)	Surface constructible* selon PAP (m2)	Occupation au sol maximale* (m2)	COS	CMU	CUS	Commentaires
1	9,87	248	(296)	0,25	0,70	-	Maison isolée
2	4,94	(168)	148	0,30	0,84	-	Maison jumelée
3	5,16	(168)	155	0,30	0,84	-	Maison jumelée
4	6,06	160	(182)	0,25	0,70	-	Maison isolée
5	4,80	(160)	144	0,30	0,84	-	Maison jumelée
6	5,13	(160)	154	0,30	0,84	-	Maison jumelée
7	6,10	160	(183)	0,25	0,70	-	Maison isolée
8	7,40	192	(222)	0,25	0,70	-	Maison jumelée
9	6,39	192	192	0,30	0,84	-	Maison jumelée
	7,89	-	-	-	-	-	Domaine public
<b>Total:</b>	<b>63,74</b>						

La surface totale privée est de 62,02 ares dont 6,13 ares (10%) seront à céder. Les 176 m2 restants se trouvent déjà sur fonds publics.

Notes explicatives:

COS = Coefficient d'occupation au sol

= surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

CMU = Coefficient maximum d'utilisation au sol

= surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

CUS = Coefficient d'utilisation au sol

= volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

Le CUS peut être utilisé pour déterminer l'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel, ce qui est sans objet dans le cadre du présent PAP.

\* Il y a lieu de considérer la valeur la plus petite entre la surface constructible et l'emprise au sol maximale.

L'emprise au sol maximale est limitée par les prescriptions dimensionnelles définies dans le paragraphe ci-après.

Il est précisé que les superficies figurent à titre indicatif et que les surfaces définitives des terrains à bâtir ainsi que des constructions et aménagements publics seront déterminés par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructures.

#### 4.2.3 Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions pour le présent PAP sont les suivantes (en comparaison avec les prescriptions valables pour les zones d'habitation):

Désignation	Prescriptions PAG*	Prescriptions PAP
Zone constructible	Les constructions seront implantées dans une bande de construction de 16 m de profondeur parallèle à la rue et distante d'au minimum de 3 m et d'au maximum de 6 m de celui-ci (article 5.b du RB).	suivant plan d'aménagement particulier
Profondeur des constructions	La profondeur maximale des bâtiments d'habitation (profondeur du plus grand volume) est limitée à 16 m. La profondeur minimale des maisons jumelées est de 10 m (article 5.d du RB).	idem PAG
Recul postérieur des constructions	min. 10,00 m (article 5.c du RB).	idem PAG
Reculs latéraux des constructions	min. 3,00 m - si une nouvelle construction n'est pas implantée sur la limite latérale; - si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale. L'implantation des bâtiments sur la limite latérale est obligatoire: - si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale; - si les deux propriétaires s'engagent par écrit à construire aux limites latérales; - si un projet d'aménagement particulier le fixe (article 5.6.b du RB).	min. 3,00 m
Longueur de façade	La longueur cumulée des façades avant des maisons jumelées est limité à 26 m au maximum et la largeur de chaque façade doit être au minimum de 10 m (article 5.a du RB).	idem PAG
Nombre d'étages pleins	Le nombre de niveaux pleins s'élève à 2+1, soit un rez-de-chaussée, un étage et un étage aménagé dans les combles (article 5.g du RB).	idem PAG
Rez-de-chaussée	Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la rue ou à la cote moyenne du terrain naturel ou adjacent ou dépasse cette cote de 0,60 m au maximum (article 26.d du RB).	idem PAG Le niveau du seuil d'entrée est fixé entre +0,15 m et +0,60 m par rapport au niveau de l'axe de la rue.
Hauteur des constructions	Corniche principale: comprise entre 3,50 m au minimum et 6,50 au maximum. Faîtage: max. 11 m. La hauteur à la corniche ne pourra être inférieure à la différence de niveau entre la corniche et le faîtage (article 5.g du RB).	idem PAG
Surface d'emprise au sol	La surface bâtie minimale admissible est de 80 m <sup>2</sup> pour maisons jumelées et de 100 m <sup>2</sup> pour maisons isolées (article 5.e du RB).	idem PAG

Désignation	Prescriptions PAG*	Prescriptions PAP
Toitures	<p>Les toitures des constructions principales seront en bâtière, en croupe (à l'exception des maisons jumelées) ou en croupettes et auront une pente comprise entre 30° et 45°. La pente sera fixée en harmonie avec celle des maisons voisines.</p> <p>L'étage en retrait ainsi que le toit à la Mansart ne sont pas permis.</p> <p>Les toits à pente unique sont interdits pour les constructions principales, ils seront autorisés pour les dépendances et les annexes.</p> <p>Les toitures plates pourront être autorisées comme couverture d'éléments de raccordement entre constructions.</p> <p>Pour les maisons jumelées, les toitures en croupe sont interdites (article 28.a du RB).</p>	idem PAG
Emplacement de stationnements en surface et en souterrain	Min. deux emplacements par logement dont un garage (article 35.a du RB).	idem PAG
Garages et annexes	<p>Les garages sont de préférence intégrés à la construction principale ou accolés à celle-ci.</p> <p>Les annexes aux constructions principales (volumes secondaires) seront des volumes simples sur base rectangulaire. Les proportions et la pente du toit doivent respecter le volume initial (article 34 du RB).</p>	idem PAG
Accès carrossables à la parcelle, aux emplacements de stationnement et garages	suivant article 36 du RB	idem PAG

\* Extraits du PAG. Dans le silence du présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont d'application. Pour de plus amples détails, il y a lieu de se référer au règlement en question.

### **4.3 Autres prescriptions**

#### **4.3.1 Espaces verts:**

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés et entretenus comme jardin d'agrément ou potager.

#### **4.3.2 Surfaces et matériaux:**

Néant

#### **4.3.3 Remblais et déblais:**

Le terrain naturel est à conserver au maximum.

#### **4.3.4 Servitude:**

Néant

### **4.4 Eléments de sauvegarde**

#### **4.4.1 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder**

Néant

#### **4.4.2 Critères de construction**

##### ***Esthétique***

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

##### ***Emploi et couleur des matériaux***

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

## ART. 5 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

### 5.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Le chemin d'accès au bassin de rétention ainsi que ledit bassin et la partie sis sur propriété privée de la bande de stationnement aménagée le long de la rue "op der Lei" seront cédés à la commune après la réalisation des travaux.

### 5.2 Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

#### 5.2.1 Prescriptions réglementaires

Tous les ouvrages seront conçus et leur réalisation surveillée par un homme de l'art dûment habilité par les dispositions légales. Les plans d'exécution, les bordereaux techniques et les devis y relatifs seront soumis pour approbation à l'administration communale et aux autres services concernés avant le démarrage des travaux. Tout changement par rapport aux plans et prescriptions techniques approuvés est à soumettre à l'administration communale dans les meilleurs délais. Les ouvrages sont à réceptionner par un homme de l'art en présence des responsables communaux et en présence des autres services concernés.

#### 5.2.2 Surfaces et matériaux

Toutes les surfaces du projet faisant l'objet d'aménagements publics figurent dans ce tableau:

Surface totale des constructions et aménagements publics			
Désignation	Surface	Matériaux à employer	Commentaires
Elargissement route et accès lots 8 + 9	264 m <sup>2</sup>	béton bitumineux en 2 couches	
Places de stationnement	110 m <sup>2</sup>	pavage à distanceurs (surface perméable)	
Chemin piétons	156 m <sup>2</sup>	pavage	
Zones de verdure	56 m <sup>2</sup>		plantations au choix de l'administration communale
Bassin de rétention et chemin d'accès	203 m <sup>2</sup>		
Surface totale ( $\Sigma$ ):	789 m <sup>2</sup>		

### 5.2.3 Infrastructures à créer

Désignation	Matériaux à employer	Commentaires
Canalisation d'évacuation des eaux usées	Les maisons seront raccordées au réseau existant suivant les prescriptions de l'administration communale.	Les raccords pour les lots 1 à 6 existent déjà. La profondeur des tuyaux existants est à considérer lors de l'élaboration des plans d'architecture.
Canalisation d'évacuation des eaux pluviales	Nouvelle canalisation à réaliser dans les aménagements publics.	Evacuation vers bassin de rétention.
Raccordement au réseau d'adduction d'eau	Raccordement à la conduite existante suivant les prescriptions du service technique communal.	
Extension du réseau électrique (CREOS)	Suivant prescriptions de CREOS.	Gaines existantes dans la bande de stationnement.
Extension du réseau téléphonique (P&T)	Suivant prescriptions des P & T.	Gaines existantes dans la bande de stationnement.
Extension du réseau de l'éclairage public	Réseau existant.	


### 5.3 Frais d'infrastructures

Les frais des infrastructures décrites ci-devant sont intégralement à charge du lotisseur.

### 5.4 Aménagements des espaces verts

Un bassin de rétention à ciel ouvert sera aménagé pour recueillir les eaux de pluie des toitures et des drainages. Le débit réduit sera ensuite envoyé vers le réseau de canalisation existante. Un calcul hydraulique pour le dimensionnement de ce bassin et de son écoulement devra accompagner le projet d'exécution.

Etabli à Wahl, le 18 avril 2010  
Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack