


(II) PAP / PARTIE ECRITE

1. Organisation spatiale

Référence : 15459/117C

Le présent document fait l'objet de l'avis
du Ministre de l'Intérieur et de
l'Aménagement du Territoire,

émis le : 14.11.2007 

Répartition des surfaces : surfaces publiques / surfaces privées

SURFACE TOTALE DU PAP (zone d'habitation à faible densité)	
Surface totale	2155 m ²
- surface publique	-
- surface privée	2155 m ²

Les parcelles concernées sont situées le long de la Schwaarzenhiwwelstrooss. Le projet ne nécessite pas la construction d'infrastructures routières publiques.

Le projet ne prévoit pas non plus l'aménagement d'équipements publics. Aucun terrain ne sera cédé à la Commune de Munshausen à des fins d'intérêt public.

Référence: 15459/117C
Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 28/08/08
Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

2. Règles d'urbanisme

2.1 Règles générales

Les présentes dispositions ont pour objet de définir les règles d'urbanisme auxquelles sont soumises les constructions inscrites au PAP du projet Zoenen-Spithoven.

Le projet couvre le terrain et ses futures constructions situés Schwaarzenhiwwelstrooss, cadastrés n°187/2853, 189/2858, 187/2854 et 189/2857 (Section C de Marnach).

La surface totale de ces parcelles est de 2155 m².

Au plan d'aménagement général de la Commune de Munshausen, le site est classé en zone d'habitation à faible densité avec un coefficient d'emprise au sol limité à 0,3. Cette zone équivaut à la zone « HAB-1 » (Zone d'habitation 1).

Le plan particulier d'aménagement du projet Zoenen-Spithoven prévoit la réalisation de deux lots avec sur chacun la construction d'une habitation unifamiliale.

La zone comprise entre la limite de la voirie et la limite des parcelles concernées appartient à la Commune et sera aménagée (ou laissée telle quelle) lors de la réfection future de la voirie.

Actuellement, cette zone est constituée de pelouse et de plantations.

2.2 Mode d'utilisation du sol

Zone d'habitation à faible densité

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Munshausen. La zone est située en « zone de faible densité ». Les limites de la zone sont indiquées sur la partie graphique du PAG (cf. annexe : PAG, partie écrite, partie graphique)

" La zone de faible densité est constituée des parties du territoire communal réservées aux habitations à caractère unifamilial, isolées ou jumelées ainsi qu'aux aménagements servant aux besoins propres de celles-ci et aux activités formant le complément naturel de l'habitat et ne présentant aucune gêne pour ses habitants. "

2.3 Degré d'utilisation du sol

Coefficient d'occupation du sol – COS

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0.3

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.) les surfaces non closes en rez - de - chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons) les perrons, les seuils, les terrasses couvertes, les garages en sous-sol.

2.4 Aménagement du domaine privé

2.4.1 Types de constructions et fonctions

La partie du projet à réaliser prévoit la construction d'habitations.

2.4.2 Implantation des constructions et alignement

Les deux habitations unifamiliales seront conçues et implantées conformément aux indications du plan d'aménagement particulier qui définit les limites maximales des emprises au sol, les alignements, les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux.

Lot 1 : en plus de l'alignement et des reculs latéraux, une zone de déblais maximale est définie à l'arrière de la zone à bâtir. Cette zone permet de mettre le terrain à l'arrière de la construction au niveau du sol du rez-de-chaussée tout en préservant des zones latérales de 4,00 m et une zone arrière de 10,00 m avec le niveau existant du terrain.

Les constructions seront implantées dans une zone de 16,00 m de profondeur parallèle et distante de min. 6,00 m pour le lot 1 et de min. 12,00 m pour le lot 2.

Le recul latéral est de min. 4,00 m.

La surface au sol de chaque habitation est de min. 100 m².

2.4.3 Hauteur des constructions - corniches

Le niveau de référence $\pm 0,00$ de chaque habitation (correspondant au niveau du sol fini du sous-sol) est défini en fonction du niveau de l'axe de la voirie au milieu de la façade sise sur l'alignement défini au plan.

Vu la pente du terrain et surtout vu le talus existant en bord de voirie, il est défini que le niveau $\pm 0,00$ correspond au niveau obtenu en partant du niveau de l'axe de la voirie défini ci-dessus et en traçant une pente de 10 % en montant vers le terrain.

La hauteur sous-corniche est définie comme l'intersection entre le plan du toit et celui de la façade.

Lot 1 – alignement à 6,00 m de recul :

Le niveau $\pm 0,00$ de référence sera 0,60 m plus haut que le niveau de l'axe de la voirie.

Lot 2 – alignement à 12,00 m de recul :

Le niveau $\pm 0,00$ de référence sera 1,20 m plus haut que le niveau de l'axe de la voirie.

Par rapport au niveau $\pm 0,00$ défini ci-dessus pour chaque lot, la hauteur sous corniche sera comprise entre 3,50 m et 6,50 m, et la hauteur au faite est de 11,00 m maximum.

Si dans la construction, on retrouve différentes hauteurs de corniches et de faîtes, seule la plus haute est prise en considération.

2.4.4 Toitures

L'inclinaison sera comprise entre 30° et 45°.

Les toits plats pourront être autorisés comme couverture d'éléments de raccordement entre constructions.

Le faîte principal sera parallèle à la voirie.

Le débordement du toit sur la façade sera compris entre 50 cm (gouttière non comprise) et 20 cm (gouttière comprise).

Les gouttières seront réalisées en zinc.

Les toitures des constructions seront recouvertes d'ardoises naturelles ou d'un matériau de couleur gris foncé qui en imite la forme et la texture. Le zinc prépatiné est également admis.

Le vitrage clair et plan en complément d'un matériau cité ci-avant ou des capteurs solaires sont également admis.

2.4.5 Ouvertures dans la toiture

Seules les fenêtres de type vélux sont autorisées. Elles seront implantées à 1,00 m de la limite latérale. Leur surface = maximum 8% de la surface du toit.

2.4.6 Superstructures dans la toiture

A part les lucarnes, les souches de cheminée et de ventilation, aucune superstructure ne sera autorisée.

Les lucarnes seront implantées à 1,00 m de recul sur les limites latérales.

La largeur hors tout de chaque lucarne ne peut excéder 1/3 de la largeur de la façade.

La largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.

L'interruption de la corniche par une lucarne est permise sur 1/3 de la largeur de la façade.

2.4.7 Façades

Revêtement de façade

Les matériaux et teintes utilisés pour les façades seront choisis en harmonie avec la gamme traditionnelle utilisée. Par ailleurs, ils doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.

Sont interdits :

- Les revêtements de façade en carrelages, en briques ou matériaux plastiques
- Tout matériau brillant, réfléchissant, de teinte trop sombre ou criarde.

Les constructions type « chalet » sont strictement interdites.

Saillies (avant-toit, corniches, balcons, auvents, enseignes)

- Aucune saillie n'est autorisée dans les reculs latéraux et arrières (non compris les escaliers, les socles et les seuils)
 - Les avant-corps fermés ne pourront former une saillie de plus de 1,00 m sur les façades et ne couvrir plus de 1/3 de surface de la façade.
 - Les balcons ne pourront dépasser de plus de 1,30 m l'alignement de façade
- les auvents et porches pourront avoir une saillie maximale de 0,70m sur l'alignement de la façade

2.4.8 Espaces libres

sans objet

2.4.9 Emplacements de stationnement

Chaque logement disposera au moins de deux emplacements de parking dont un garage.

Les zones extérieures réservées au stationnement devront être traitées de façon à maintenir une perméabilité maximale du sol.

3. Tableau récapitulatif

Répartition des surfaces

SURFACE TOTALE DU PAP (ZONE MIXTE A CARACTERE RURAL)	
Surface LOT 1	1066 m ²
Surface LOT 2	1089 m ²
Surface totale	2155 m ²
- surface publique	0 m ²
- surface privée	2155 m ²

Surface constructible

Surface terrain nette LOT 1	1066 m ²
Surface terrain nette LOT 2	1089 m ²
Surface terrain nette totale	2155 m ²
Surface d'emprise au sol LOT 1	± 208 m ²
Surface d'emprise au sol LOT 2	± 221 m ²
Surface d'emprise au sol totale	± 429 m ²
Surface constructible max. LOT 1	± 540 m ²
Surface constructible max. LOT 2	± 574 m ²
Surface constructible max. totale	± 1114 m ²

Règles d'urbanisme

Mode d'utilisation du sol	HAB-1
Degré d'utilisation du sol	
- COS	0.3
- CMU	0.8

Volumes

	Nbre de niveaux	Type de toitures	Pente de toiture	Hauteur corniche/ acrotère	Hauteur faite
Lot 1	2+1	2 versants	entre 30° et 45°	entre 3,50 et 6,50	max. 11,00 m
Lot 2	2+1	2 versants	entre 30° et 45°	entre 3,50 et 6,50	max. 11,00 m
Lot 1 : niv. ±0,00 de reference = niv. de l'axe voirie + 0,60 m					
Lot 2 : niv. ±0,00 de reference = niv. de l'axe voirie + 1,20 m					

Emplacements de stationnement

PARKINGS	
- emplacements fermés	min. 1 par habitation
- emplacements extérieurs	min. 1 par habitation