

M. et Mme Arsène MEYERS-KIRCHEN

Maison 27
L-9144 DELLEN

Reference: 164231 USC

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 6 janvier 2012

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région



Jean-Marie HALSDORF

Lotissement "Bei de Lannen" à Dellen

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PROJET)

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

PARTIE ECRITE

VERSION MODIFIEE SUIVANT AVIS DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE GROSBOUS,
DE L'ADMINISTRATION DE LA GESTION DE L'EAU
ET DU MINISTERE DE L'INTERIEUR ET A LA GRANDE REGION



23 août 2011

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

RAUSCH
& Associés

TABLE DES MATIERES

ART. 1	DEFINITION	3
ART. 2	OBJET	3
ART. 3	CONTENU	3
ART. 4	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	4
4.1	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DE LA PARCELLE	4
4.1.1.	Parcelle initiale	4
4.1.2	Parcelles projetées	4
4.2	MODE ET DEGRE DETAILLE 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	7
4.4	ESPACES VERTS	7
4.5	ELEMENTS DE SAUVEGARDE	7
4.6	CRITERES DE CONSTRUCTION	7
ART. 5	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	8
5.1	FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE	8
5.2	AMENAGEMENT DES VOIES ET PLACES PUBLIQUES	8
5.2.1	PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	8
5.2.2	SURFACES ET MATERIAUX	8
5.2.3	INFRASTRUCTURES A CREER	9
5.2.4	FRAIS D'INFRASTRUCTURES	9
5.3	AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS	9

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

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 le lotissement de terrains situés à l'extrémité sud de la localité de Dellen. Il longe le CR 345 "Rue Principale" et se trouve en zone mixte. Le projet prévoit la création de 10 lots pour la construction de maisons d'habitation uni-familiales.

En vertu de la loi modifiée du 19 juillet 2004, article 108 bis alinéa 3 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, un plan d'aménagement particulier (PAP) est requis pour tout projet visant à procéder au lotissement, respectivement relotissement d'un terrain ou au morcellement de parcelles.

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 de la parcelle

4.1.1. Parcelle initiale

Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune Grosbous, section B de Dellen. La contenance totale des terrains concernés par le présent PAP est de 62,74 ares.

4.1.2 Parcelles projetées

Le projet prévoit 10 terrains à bâtir pour maisons uni-familiales isolées (dont 4 jumelées par le garage) et un lot restant pour le bâtiment existant.

4.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG

Le terrain à lotir est classé en zone mixte suivant le plan d'aménagement général de la commune de Grosbous.

Article 5a du règlement des bâtisses: "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."

Il résulte des prescriptions dimensionnelles du présent PAG que le coefficient d'occupation au sol (COS) est de 0,35 maximum. Etant donné que le nombre maximal d'étages pleins est de 2, le coefficient maximal d'utilisation au sol est fixé à **CMU = COS x 2** soit 0,70 pour les habitations isolées.

D'autres formes d'habitation ne sont pas prévues dans le cadre de ce PAP.

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	4,47	(196)	156	0,35	0,70	-	Maison isolée avec garage jumelé
2	5,51	(202)	193	0,35	0,70	-	Maison isolée avec garage jumelé
3	4,68	(188)	164	0,35	0,70	-	Maison isolée avec garage jumelé
4	4,83	(188)	169	0,35	0,70	-	Maison isolée avec garage jumelé
5	5,78	(210)	202	0,35	0,70	-	Maison isolée
6	4,53	(170)	159	0,35	0,70	-	Maison isolée
7	6,86	196	(199)	0,29	0,58	-	Maison isolée
8	4,74	(189)	166	0,35	0,70	-	Maison isolée
9	4,70 ^{4,67}	(188)	162	0,35	0,70	-	Maison isolée
10	5,91	170	(171)	0,29	0,58	-	Maison isolée
	10,81	-	-	-	-	-	Domaine public
Total:	62,74						

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 marges de recul 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 déterminées 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 à caractère rurale suivant délibération du conseil communal de la commune de Grosbous en date du 22 septembre 1981):

Désignation	Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
Recul antérieur des constructions	-	min. 6,00 m ou min. 4,00 suivant plan PAP Les lots 1 à 6 ont un alignement obligatoire défini.
Profondeur maximale de la zone constructible	Les constructions seront implantées dans une bande de 22,00 m de profondeur parallèle à l'alignement des rues et distantes en principe de 6,00 m de ce dernier.	Profondeur zone constructible: max. 14,00 m.
Recul postérieur des constructions	Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera au moins de 4,00 m de profondeur.	Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera au moins de 6,00 m de profondeur.
Reculs latéraux des constructions	Les marges de reculement sur la limite latérale sont de: - 3,00 m pour les maisons isolées; - 4,00 m pour les maisons jumelées.	Idem PAG
Nombre d'étages pleins	Max. 2	Deux niveaux obligatoires au-dessus du niveau de la rue: • Soit deux niveaux pleins ou • Un niveau plein avec combles aménagés • Plus possibilité d'aménager un rez-de-jardin semi-enterré habitable (obligatoire pour les lots 3, 4 + 7 voir coupe type).
Hauteur des constructions	Hauteur max. admissible à la corniche: - pour un niveau: 4,00 m; - pour deux niveaux: 7,00 m.	Hauteur admissible à la corniche : - deux niveaux: min. 4,50 m, max: 7,00 m.
Garages et dépendances	-	Les dépendances et garages seront construits principalement dans la zone de surface pour dépendances. Cependant, ils sont aussi admis dans les limites maxima de surface constructibles pour constructions principales.
Surface d'emprise au sol	Surface bâtie minimale admissible pour maisons isolées est de 70 m ²	Idem PAG

4.3 Autres prescriptions

Désignation	Prescriptions PAG*	Prescriptions PAP
Toitures	-	Toiture principale à 2 versants obligatoire. Pente sera comprise entre 30 et 40 degrés.
Emplacement de stationnements en surface et en souterrain	1 emplacement par logement	Minimum 1 emplacement sur fond privé (garage non-compris).
Cour privée	-	Les cours privées sur le recul avant des lots 3, 4, 5, 6, 8 et 9 recevront le même revêtement que la rue (voir plan PAP).
Remblais	-	Le niveau du terrain naturel est à conserver. Les remblais et déblais seront limités à une hauteur de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

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

4.4 Espaces verts

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

4.5 Eléments de sauvegarde

Néant

4.6 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 Aménagements du domaine public

5.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Après la création des constructions publiques ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

Les constructions publiques ou les aménagements publics prévus suivant le projet d'aménagement particulier sont à céder à la commune. Ils comprennent notamment une placette, une voie d'accès, un espace vert public, un bassin de rétention et un trottoir avec une bande de stationnement le long de la rue Principale.

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 10,81 ares, ce qui représente 17,23 % de la surface totale du projet.

Ces proportions sont données à titre indicatif. Les superficies exactes des parcelles et des espaces publics seront définies par un mesurage cadastral.

5.2 Aménagement des voies et places publiques

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 au collège des Bourgmestre et Echevins et aux autres services concernés avant le démarrage des travaux. Tout changement par rapport aux plans et prescriptions techniques approuvés est à soumettre au collège des Bourgmestre et Echevins 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 de la zone projetée faisant l'objet d'aménagements publics figurent dans les tableaux des pages suivantes.

Constructions et aménagements publics			
Désignation	Surface [m ²]	Matériaux à employer	Commentaires
Voies d'accès et placette	657 m ²	Revêtements au choix de la commune. Rigole le long de la route du côté aval. Mur en pierres naturelles du pays.	Le même type de traitement minéralisé sera réalisé sur le domaine privé devant le bâtiment existant.
Espace vert public et bassin de rétention	251 m ²	-	Espace vert avec rétention d'eau pluviale
Trottoir / usoir	173 m ²	Revêtement en pavés au choix de la commune.	
Surface totale	1081 m²		

5.2.3 Infrastructures à créer

Désignation	Matériaux à employer	Commentaires
Canalisation d'évacuation des eaux usées et pluviales	Une conduite d'évacuation d'eau usée ainsi qu'une conduite d'évacuation d'eau de pluie sera aménagée conformément aux prescriptions de l'administration communale et du Siden.	
Raccordement au réseau d'adduction d'eau potable	Une conduite d'adduction d'eau en sera aménagée conformément aux prescriptions de l'administration communale.	
Extension du réseau électrique (CREOS)	Suivant prescriptions de CREOS.	
Extension du réseau téléphonique (P&T);	Suivant prescriptions des P & T.	
Extension du réseau de l'éclairage public	Candélabre de style	
Extension du réseau d'antenne collective	Suivant prescriptions du concessionnaire	

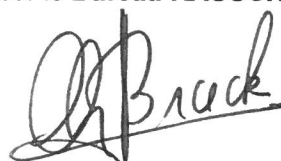
5.2.4 Frais d'infrastructures

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

5.3 Aménagement des espaces verts

Néant.

Établi à Wahl, le 23 août 2011
Pour le **Bureau RAUSCH**


Ch. Brack

#