

Consorts Grosbusch et Brachmont
15, rue Burewee
L-9665 LIEFRANGE

Lotissement à Liefrange


PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PROJET)

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

PARTIE ECRITE

Reference: 1657278C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du 26/09/2012
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

14 juillet 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.	Parcelles initiales	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
4.3.1	Dépendances	7
4.3.2	Espaces verts	7
4.4	ELEMENTS DE SAUVEGARDE	7
4.5	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	INFRASTRUCTURES A CREER	9
5.2.3	FRAIS D'INFRASTRUCTURES	9

ABREVIATIONS

Art. 1	CDA	Centre de développement et d'attraction
Art. 2	PAG	Plan d'aménagement général
Art. 3	PAP	Plan d'aménagement particulier
Art. 4	PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
Art. 5	RB	Règlement sur les bâtisses
Art. 6	RGTR	Régime Général des Transports Routiers
Art. 7	DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
Art. 8	SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord
Art. 9	SIDEC	Syndicat Intercommunal pour la gestion des déchets
Art. 10	SYVICOL	Syndicat des villes et communes luxembourgeoises
Art. 11	SIGI	Syndicat intercommunal de gestion informatique
Art. 12	LEADER +	Liaisons entre actions de développement de l'économie rurale

8

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 Liefrange. Ils sont classés en zone d'aménagement différé et une petite partie en zone verte. Le projet prévoit la création de 10 lots pour la construction de maisons d'habitation uni-familiales isolées et jumelées.

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 et un schéma directeur.

ART. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

4.1 Délimitation et contenance des lots et de la parcelle

4.1.1. Parcelles initiales

Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune du Lac de la Haute Sûre, section MD de Liefrange sous les n°38/457, 130/1322, 130/1341 et 130/1323. La contenance totale des terrains concernée par le présent PAP est de 92,42 ares dont 23,22 ares sont situés en zone verte.

4.1.2 Parcelles projetées

Le projet prévoit 8 terrains à bâtir pour maisons uni-familiales isolées et deux pour maisons jumelées.

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 d'aménagement différé selon le plan d'aménagement général de la commune du Lac de la Haute-Sûre.

Si on se base sur les prescriptions de la zone d'habitation, le coefficient d'occupation au sol (COS) maximal est de 0,50. Dans le cadre du présent projet, il est fixé individuellement pour chaque lot. Le nombre maximal d'étages pleins est fixé à trois. Le coefficient maximal d'utilisation au sol sera donc de **CMU = COS x 3**.

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

La densité du projet est de 10,8 unités / hectare.

4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

Lot n°	Surface (ares)	Surface constructible* selon PAP (m2)	Occupatio n au sol max* suivant PAG (m2)	COS	CMU	CUS	Commentaires
1	7,51	319	(338)	0,45	1,35	-	Maison isolée
2	7,35	300	(331)	0,45	1,35	-	Maison isolée
3	6,60	190	(198)	0,30	0,90	-	Maison isolée
4	5,77	171	(173)	0,30	0,90	-	Maison isolée
5	4,66	134	(140)	0,30	0,90	-	Maison isolée
5a	0,39	-	-	-	-	-	futur accès éventuel
5b	1,95	-	-	-	-	-	restant
6	4,35	127	(131)	0,30	0,90	-	Maison isolée
7	4,55	129	(137)	0,30	0,90	-	Maison isolée
8	3,69	165	(166)	0,45	1,35	-	Maison jumelée
9	4,13	180	(186)	0,45	1,35	-	Maison jumelée
10	9,52	330	(333)	0,35	1,35	-	Maison isolée
10a	20,59	-	-	-	-	-	Zone verte
	11,36	-	-	-	-	-	Surface à céder
Total:	92,42						

La surface à céder (1136 m2) présente 12,3% de la surface totale privée (92,42 ares).

Notes explicatives:

CMU = Coefficient maximum d'utilisation au sol
= surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

COS = Coefficient d'occupation au sol
= surface d'emprise au sol 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.

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 à caractère rurale suivant délibération du conseil communal de la commune du Lac de la Haute Sure en date du 20 novembre 2003):

Désignation	Prescriptions PAG (*)	Prescriptions PAP
Recul antérieur des constructions	4,00 m au minimum et 8,00 m au maximum, calculés à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public.	Idem PAG
Profondeur maximale de la zone constructible	La bande de construction aura 24,00 m de profondeur maximum, mesuré à partir de la limite de propriété.	Idem PAG
Recul postérieur des constructions	Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera de 10,00 m min pour les nouveaux lotissements.	Idem PAG
Reculs latéraux des constructions	Le recul sur la limite latérale sera de 3,00 m min	Idem PAG
Hauteur des constructions	Hauteur admissible à la corniche: - min: 5,50 m - max: 6,50 m Hauteur max au faîtage est de 11,50 m.	Idem PAG
Toitures	Les toitures seront en croupe, en bâtière ou à pans coupés et auront une pente entre 30 et 45° (suivant article B.1.11. du RB).	Les constructions principales auront une toiture à 2 versants avec une pente entre 30 et 40°. Les garages et dépendances pourront recevoir des toitures plates ou à pente unique.
Surface d'emprise au sol	Surface habitable aura au moins 60 m ² pour une maison isolée.	Idem PAG
Emplacement de stationnements en surface et en souterrain	Minimum trois emplacements.	idem PAG
Accès carrossables à la parcelle, aux emplacements de stationnement et garages	Pente max. 20 % (suivant article B.3.4. du RB).	Pente max. 15 % avec un rayon de raccordement concave de 20 m et convexe de 15 m à partir d'une pente de 8 %.
Mur de soutènement	-	Hauteur maximale 1,20 m par rapport au terrain naturel. Le lot n° 3 recevra un mur de soutènement le long de la nouvelle route qui préservera d'un côté le niveau du terrain naturel par rapport à la chaussée et de l'autre côté l'intimité dans le jardin.

* Extraits du PAG. En cas de contradiction avec le PAG en vigueur ou dans le silence du présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions du règlement communal des bâtisses et du plan d'aménagement général (PAG) de la commune 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 Dépendances

idem PAG

4.3.2 Espaces verts

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

Les espèces plantées sur parcelles classée en zone verte seront de préférences de types indigènes pour la région de l'Oesling.

4.4 Eléments de sauvegarde

Néant

4.5 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.

4.7 Bassin de rétention

Un bassin de rétention à ciel ouvert sera aménagé pour recueillir les eaux de pluie des toitures, des drainages et des accès. Un calcul hydraulique pour le dimensionnement de ce bassin et de son écoulement devra accompagner le projet d'exécution.

Art. 5 Aménagements du domaine public

5.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Le long du PAP, le *Huelewee* sera élargi à 5,50 m (actuellement, la largeur est d'environ 3,00 m). Le talus existant sera repoussé vers les futures constructions des lots 8 à 10, une rigole sera réalisée à côté des lots 1 et 2. Une nouvelle route sera créée pour desservir les lots 3 à 7, prolongée par un accès vers le bassin de rétention et un chemin piétons par lequel on pourra rejoindre le *Burewee*.

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.

Surface totale des constructions et aménagements publics			
Désignation	Surface	Matériaux à employer	Commentaires
Nouvelle route de desserte	523 m ²	asphalte	
Placettes	242 m ²	pavés ou asphalte	à définir par l'administration communale
Elargissement voirie existante	516 m ²	asphalte et rigole en pavés	Elargissement et réfection route existante.
Chemin piétons et accès bassin	155 m ²	revêtement en pavés employés usuellement dans le village	à définir par l'administration communale
Zone de verdure avec bassin de rétention	178 m ²		Suivant prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau
Surface totale (Σ):	1614 m ²		


5.2.2 Infrastructures à créer

Désignation	Matériaux à employer	Commentaires
Canalisation d'évacuation des eaux usées	Une conduite d'évacuation d'eau usée sera aménagée conformément aux prescriptions de l'administration communale et du Siden. Un bassin de rétention ainsi que des conduites seront posées pour déverser les eaux pluviales vers le tuyau existant dans la rue Burewee.	Le tuyau de drainage des eaux pluviales existant dans la rue Burewee sera remplacé par un tuyau d'évacuation lors de la prochaine réfection de cette rue.
Raccordement au réseau d'adduction d'eau potable	Une conduite d'adduction d'eau sera aménagée conformément aux prescriptions de l'administration communale.	
Gaz naturel	Non disponible.	
Extension du réseau électrique	Suivant prescriptions du concessionnaire.	
Extension du réseau téléphonique	Suivant prescriptions du concessionnaire.	
Extension du réseau de l'éclairage public	Candélabre de style.	Au choix de l'administration communale.
Extension du réseau d'antenne collective	Non disponible.	

5.2.3 Frais d'infrastructures

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

Etabli à Wahl, le 14 juillet 2011
Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack