

Emile SEYLER

15, rue Alheck
L-7511 MERSCH

P.J.J.F. FINANCE S.A.

93, route d'Arlon
L-1140 LUXEMBOURG

Référence: 15375/45c

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 09/11/07

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,



Jean-Marie HALSDORF

Lotissement "Clos du soleil" à Rollingen

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER


(PROJET)

Suivant la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE ECRITE

Appartient à la délibération du
conseil communal du 27.7.2007
point 7 (AP)

Le secrétaire, Le bourgmestre,



13 juillet 2007

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


RAUSCH
& Associés

TABLE DES MATIERES

ART. 1 DEFINITION	1
ART. 2 OBJET	1
ART. 3 CONTENU	1
ART. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	1
4.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles	1
4.1.1. Parcelles initiales	1
4.1.2. Parcelles projetées	2
4.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol	2
4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG	2
4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP	3
4.2.3 Servitudes	3
4.2.4 Prescriptions dimensionnelles	4
4.3 Autres prescriptions	5
4.3.1. Espaces verts	6
4.4. Eléments de sauvegarde	6
4.4.1 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder	6
4.4.2 Critères de construction	6
ART. 5 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	6
5.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune	6
5.2 Réseau d'assainissement et Eclairage public	6
5.3 Frais d'infrastructure	7

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 sur les bâtisses

Art. 1 DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi 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 de la rue Milleknepchen à Rollingen, Commune de Mersch. Le projet prévoit la construction de quatre habitations individuelles isolées.

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 Mersch, section E de Rollingen, sous les n° 332/2035 (partiel) et 333/1851 (partiel) et a une contenance totale de 24,25 ares.

Caractéristiques principales de la partie de parcelle concernée par le projet de lotissement :

No cadastral	Contenance du projet [ares]	Titre de propriété	Commentaires
n° 332/2035 (partiel)	18,45	Copropriété volontaire -P.J.J.F. FINANCE S.A. (1/2) -SEYLER EMILE (1/2)	
n° 333/1851 (partiel)	6,16	Copropriété volontaire -P.J.J.F. FINANCE S.A. (1/2) -SEYLER EMILE (1/2)	
Surface totale brute du projet:	24,61		

4.1.2. Parcelles projetées

Les parcelles projetées à lotir sont au nombre de quatre. 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

La partie du terrain à lotir a été classée en secteur d'habitation de faible densité¹ suivant le plan d'aménagement général de la commune de Mersch (décision ministérielle du 02 avril 1999 référence 45 C). Selon ce même plan, la zone est soumise à un plan d'aménagement particulier.

Le PAG ne définit aucun degré limite d'utilisation du sol dans les secteurs de faible densité.

Toutefois, dans une perspective d'intégration à la nomenclature et aux critères d'utilisation du sol retenus dans la nouvelle législation, le coefficient d'occupation au sol (COS) est fixé à 0,40.

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 0,8. D'autres formes d'habitation ne sont pas prévues dans le cadre de ce PAP.

¹ Les secteurs de faible densité sont destinés aux habitations à caractère unifamiliale isolées ou jumelées. Y sont interdites toutes activités commerciales, à l'exception des professions libérales. Y sont autorisés les maisons unifamiliales avec au maximum 2 logements et les immeubles avec au maximum 4 logements.

4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

Synthèse

Lot n°	Surface [ares]	COS	CMU	CUS	Commentaires
1	6,39	0,36	0,8	-	Habitation isolée
2	5,52	0,32	0,8	-	Habitation isolée
3	5,06	0,28	0,8	-	Habitation isolée
4	5,31	0,28	0,8	-	Habitation isolée
Total:	22,28				

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.

Détails

Lot n°	Surface nette terrain à bâtir (A)	Surface constructible *	Emprise au sol maximale *	Surface construite brute maximale (A x CMU)
	ares	selon PAP m ²	(A x COS) m ²	m ²
1	6,39	234	230	511
2	5,52	176	177	442
3	5,06	143	142	405
4	5,31	152	149	425
Total:	22,28			

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

Le rapport entre la surface de terrain à bâtir net (22,28 ares) et la surface totale brute du terrain à bâtir (24,61 ares) est de 90,5%.

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 seront déterminées par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructure.

Conformément au RB, l'implantation des constructions est à fixer sur place en présence du propriétaire et d'un agent de la commune avant tout commencement des travaux.

4.2.3 Servitudes

Une servitude frappe la partie antérieure des lots 1 et 4 de même que le lot inscrit sur le plan de mesurage cadastral joint en annexe sous le numéro D. Ces fonds abritent la conduite d'évacuation des eaux. Outre les conventions notariales à établir, il faudra s'assurer que les futurs propriétaires rendent accessibles la conduite, sur leurs parcelles respectives, aux

services communaux concernés et évitent toute construction ainsi que la plantation d'arbres à hautes tiges dans la zone d'emprise de la conduite.

4.2.4 Prescriptions dimensionnelles

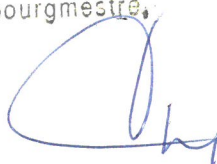
Les prescriptions pour le présent PAP sont les suivantes (en comparaison avec les prescriptions valables pour les secteurs d'habitation de faible densité suivant règlement sur les bâtisses décision ministérielle du 02 avril 1999, réf. 45C):

Désignation	Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
Reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle	antérieur ² : entre 5 et 9 m postérieur: min. 10 m latéral: min. 3,00 m	idem PAG
Profondeur de la construction	15 m max.	idem PAG
Profondeur de la zone constructible	30 m à partir de l'alignement de la voirie	idem PAG
Nombre de niveaux ³	en sous-sol: cave/garage/simil. entre niv. rue et corniche: 1 à 2 dans les combles: 1	idem PAG
Hauteur des constructions	Constructions principales: à la corniche ⁴ : entre 3,50 et 6,00 m. entre la corniche et la faîtière : inférieure à 5,00 m et à la hauteur sous corniche. Dépendances (garages): à la corniche: 3 m max.	idem PAG
Hauteur sous-sol	1,50 m sous niv. dom. public	idem PAG
Niveau rez-de-chaussée	max. 0,50 m sous le niveau de la voie desservante.	

Appartient à la délibération du
conseil communal du 27.7.2007
point 7 (AP)

Le secrétaire,

Le bourgmestre,

² Le recul antérieur est compté à partir de l'alignement de la voirie.

³ Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre le rez-de-chaussée et la corniche, dont les vides d'étage sont de 2,50 m ou plus.

⁴ La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau du domaine public respectivement du terrain naturel.

4.3 Autres prescriptions

Désignation	Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
Toitures:	- forme: toitures à min. deux versants continus. Toiture plate, bombée et à pente unique interdite - pente: entre 30° et 45°	idem PAG
Façades :	matériaux et couleurs traditionnels de la région bois: moins de 25 % de la surface visible	idem PAG
Emplacement de stationnements en surface et en souterrain	min. 2 par logement = 1 à l'intérieur de la construction et 1 à l'extérieur sur la parcelle	idem PAG
Accès carrossables à la parcelle et aux emplacements de stationnement et garages	pente inférieure à 15 % et aménagée de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique	idem PAG
Voies de circulation	-	largeur : 4 m
Clôtures, haies, murs	côté trottoir: murets max. 0,50 m et/ou grillage resp. haie de 1,50 m en limite de propriété: mur de 0,50 m + grillage haut tot 1,50 m et/ou haie max. 2,00 m - implantée à cheval avec l'accord du voisin	idem PAG Les murets situés dans le recul postérieur seront limités à une hauteur de max. 1,00 m. Dans le recul latéral pourront être construits un ou deux murs de soutènement de commun accord entre deux voisins. A défaut d'accord entre les deux propriétaires, les murs seront exécutés comme indiqué sur le plan, ç-à-d. d'une hauteur de max. 1,50 m, le premier situé à une distance de 9,00 m et le deuxième situé à 10,50 m de l'alignement de la rue.
Dépendances	une parcelle - un abri de jardin ou une serre ou une constr, simil, de max. 15 m ² - recul min. 1 m	idem PAG
Remblais et déblais	+/- 1,50 m par rapport au terrain naturel	Au-delà de la zone constructible et des reculs antérieur et latéraux, les remblais et déblais seront limités à une hauteur de 1,50 m par rapport au terrain naturel.
Terrasse	-	Les terrasses d'agrément situées à l'arrière des bâtiments seront surélevées de 1,50 m max. par rapport au niveau du terrain naturel. En outre, les terrasses non-couvertes et de plein-pied sont autorisées en dehors de la zone constructible.

4.3.1. Espaces verts

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

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 sur les bâtisses sont à respecter.

Emploi et couleur des matériaux

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses sont à respecter.

Art. 5 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

5.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune

La lotissement sera desservi grâce au prolongement de la rue Millenkneppchen. La partie de terrain y relative sera intégralement cédée à la commune.

Un chemin piéton d'une largeur de 1,50 m sera créé pour un raccord dans une phase ultérieure vers le lotissement projeté à l'ouest, un autre chemin piéton d'une largeur de 2,00 m raccordera le lotissement à la rue de Luxembourg. Ce dernier devra surmonter une forte dénivelée et sera réalisé partiellement avec des marches d'escalier.

Etant donné que de ce fait, la surface à céder à la commune est inférieure au pourcentage fixé à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 (25 %), le promoteur et la commune s'accorderont sur une éventuelle indemnité compensatoire suivant les règles usuellement appliquées dans la commune.

5.2 Réseau d'assainissement et Eclairage public

Le canal d'évacuation des eaux usées DN 400, qui équipe la rue de Luxembourg, servira au branchement du canal créé pour les besoins du présent projet (v. plan des infrastructures 1015-60-03).

Le lotissement sera équipé d'un système séparatif pour l'évacuation des eaux usées et pluviales. Dans une phase ultérieure, les eaux pluviales seront raccordées au futur lotissement à l'ouest du projet. En attendant cette réalisation, les eaux pluviales sont raccordées à une chambre de visite des eaux usées et évacués vers la rue de Luxembourg.

Deux candélabres de style seront installés devant les lots projetés n° 2 et 3. L'opération sera menée en concertation avec les services techniques communaux.

5.3 Frais d'infrastructure

Les frais des infrastructures tels que, le raccordement aux réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau, des P&T et électrique ainsi que l'aménagement de la chaussée sont intégralement à charge du lotisseur.

Etabli à Wahl, le 13 juillet 2007
Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack