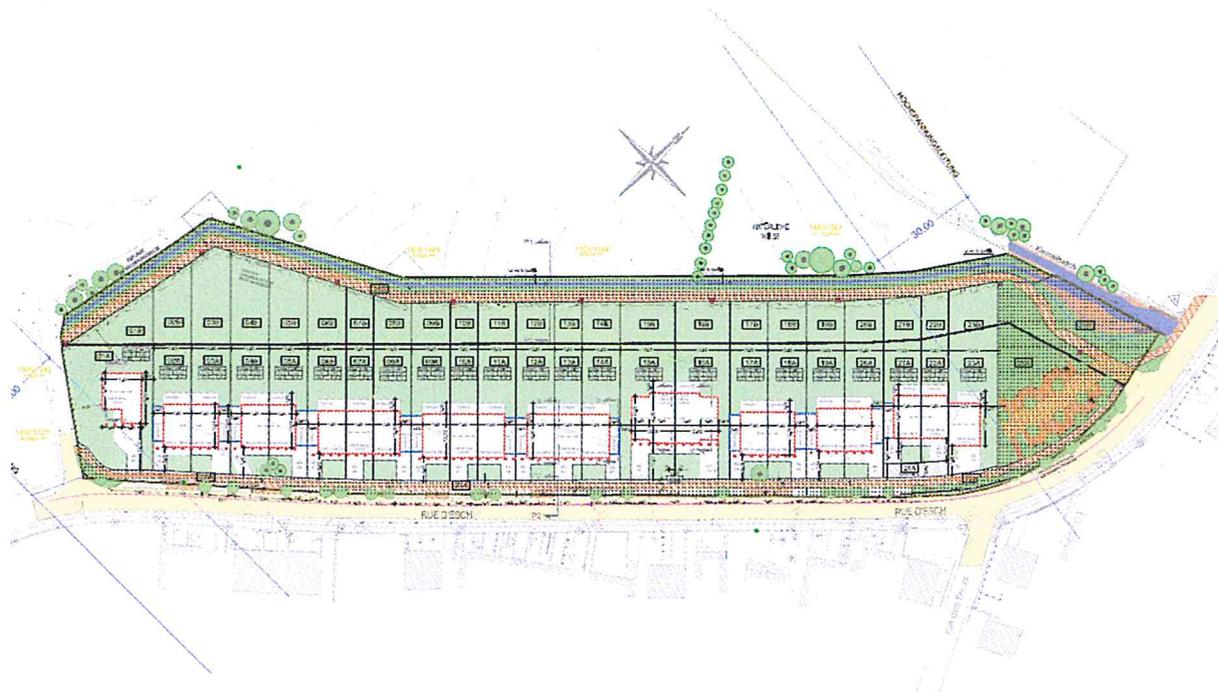




# Plan d'Aménagement Particulier (PAP)

## LOTISSEMENT « Im Diirbett » à MONDERCANGE



## Bases juridiques

Etablissement de l'ensemble du PAP suivant la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain :

### Art. 29. Contenu du plan d'aménagement particulier

(1) Le plan d'aménagement particulier se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

L'échelle du plan d'aménagement particulier, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment les définitions des diverses zones, leur affectation, mode et degré d'utilisation détaillé, le pictogramme de la légende-type, sont arrêtés par règlement grand-ducal.

(2) Tout projet d'aménagement particulier doit être accompagné d'un rapport justifiant l'initiative et les orientations fondamentales retenues.

(3) Au cas où l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure, respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport prévu à l'alinéa précédent est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

(4) Le rapport justificatif prévu à l'alinéa 2 respectivement le plan directeur prévu à l'alinéa 3 doit être élaboré par une personne qualifiée au sens de l'article 7, chargée par l'initiateur du projet.

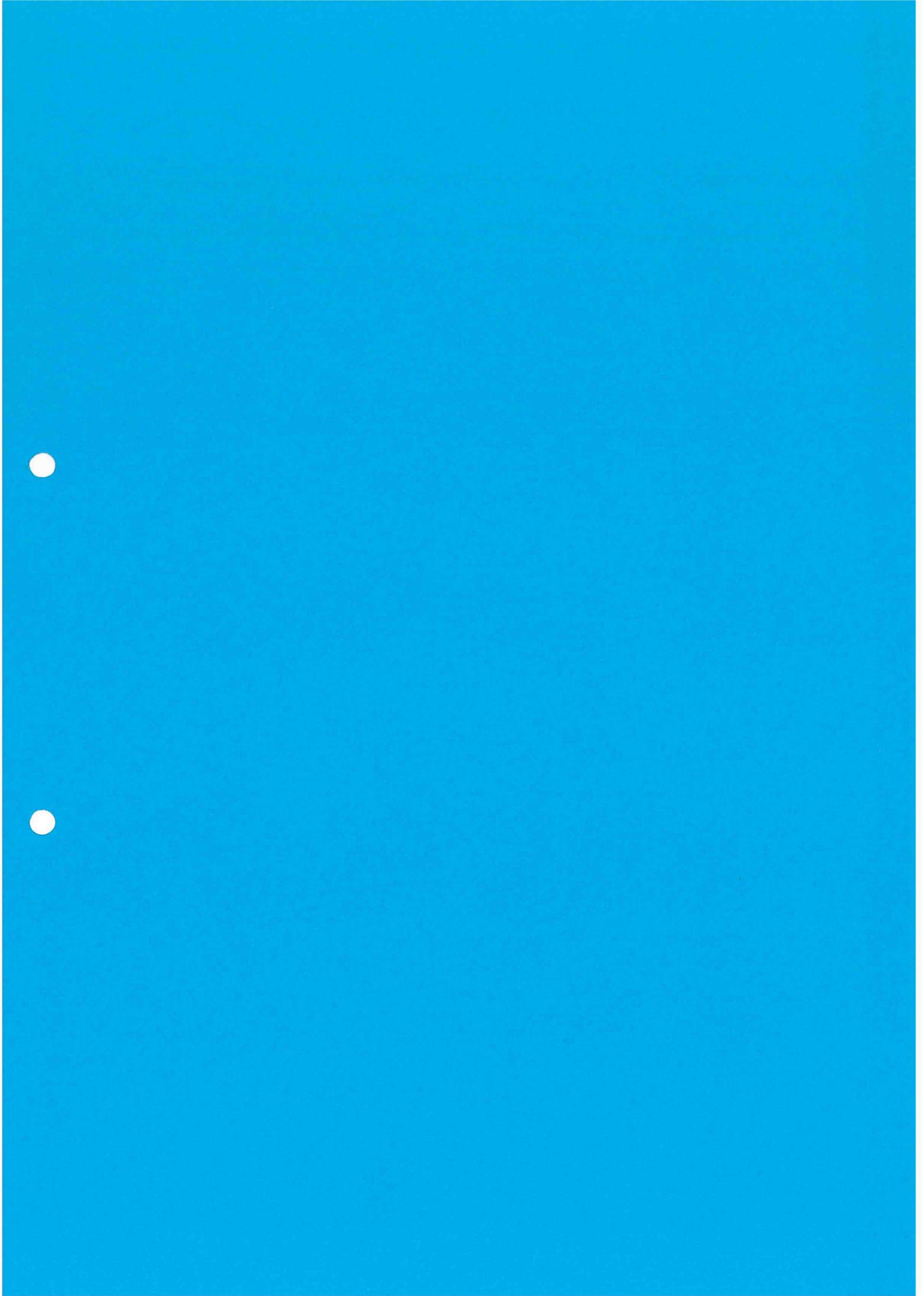
Le contenu du rapport justificatif et du plan directeur est précisé par règlement grand-ducal.

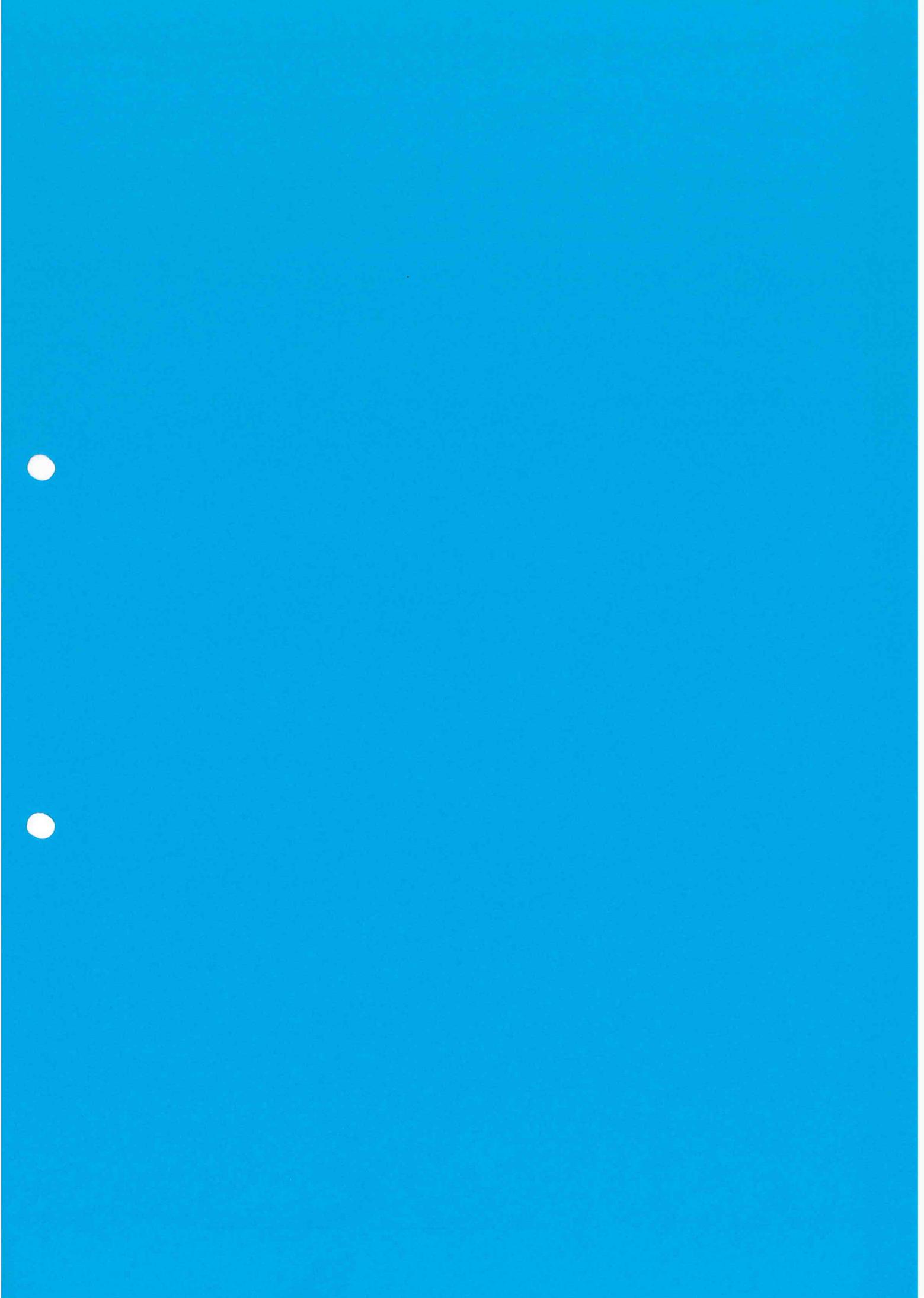
Mamer, le 09. Juillet 2008

  
\_\_\_\_\_

**Contenu du dossier**

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Partie graphique</b>  | <b>0658-V-A-00-201-A</b> |
| <hr/>  |                          |
| <b>Partie écrite</b>   |                          |
| <hr/>  |                          |
| PAP partie écrite.....   | 1                        |
| Rapport justificatif.....  | 13                       |
| Tableau récapitulatif.....                                       | 30                       |
| <br>   |                          |
| <b>Annexe</b>  |                          |
| <hr/>  |                          |
| <b>Documents principaux</b>                                      |                          |
| <hr/>  |                          |
| Extrait du plan topographique (M. 1 :5000).....                  |                          |
| Extrait du plan cadastral (M. 1 :2500).....                      |                          |
| Compromis de vente.....  |                          |
| Certificat établi par l'OAI.....                                 |                          |
| Auflösung des Architektenvertrags (MALLOW AG).....               |                          |
| <br>   |                          |
| <b>Autorisations principales</b>                                 |                          |
| <hr/>  |                          |
| Direction de la Gestion de l'Eau.....                            | A-1                      |
| Ministre de l'Environnement.....                                 | A-2                      |
| Administration des Ponts et Chaussées.....                       | A-3                      |
| <br>   |                          |
| <b>Annexe technique</b>  |                          |
| <hr/>  |                          |
| Documentation photographique.....                                | B-1                      |
| Détails de construction.....                                     | B-2                      |
| Partie graphique et écrite de PAG (Bureau Zeyen et Baumann)..... | B-3                      |
| <br>   |                          |
| <b>Plans supplémentaires</b>                                     |                          |
| <hr/>  |                          |
| Plans d'Aménagement écologique (Bureau BUNUSENAC).....           |                          |
| .....  | 10/06 – MDC/01           |
| .....  | 10/06 – MDC/02           |
| <br>   |                          |
| Historique :   |                          |
| Plans d'Autorisation (Bureau Marrow)                             |                          |
| .....  | 451.53.04.01             |
| .....  | 451.53.04.02             |
| .....  | 451.53.04.03             |







## Partie écrite

### du Lotissement « Im Diirbett » à Mondercange

### (et étude préliminaire d'impact svt. art.11 PAG Mondercange)

Etabli sur la base :

- Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.
- Loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;

Les prescriptions figurant dans la partie écrite et la partie graphique du PAG de la commune de Mondercange (l'approbation définitive (partie écrite) du Ministre de l'Intérieur en date du 18 janvier 2000 - l'approbation définitive (partie graphique) du Ministre de l'Intérieur en date du 28 août 2003 - vote définitif du conseil communal en date du 19 novembre 1998), tenu en vigueur conformément à l'article 108 et 108bis de Loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sont d'application, à l'exception des dispositions de la présente partie écrite.

## Sommaire

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 1.    | But et portée du règlement .....   | 3 |
| 2.    | Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées (Art. 4 (1)) .....   | 3 |
| 3.    | Mode d'utilisation du sol (Art. 4 (2) a) et degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2) b) .....  | 5 |
| 3.1   | Règles d'implantation des surfaces (l'article 6 du PAG concernant les règles applicables à toutes les zones d'habitation) .....          | 5 |
| 3.2   | Règles des constructions (l'article 8 du PAG concernant les règles applicables aux zones d'habitation de densité moyenne) .....          | 5 |
| 3.3   | Règles des surfaces non-constructibles (l'article 23 du PAG concerne les zones situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération) ..... | 5 |
| 3.4   | Règle particulière de servitude privée régissant le lot 24.....  | 6 |
| 4.    | Autres dispositions du PAG (extraits) concernant les prescriptions dimensionnelles (Art. 4 (2) et (3) RGD) .....                         | 6 |
| 5.    | Autorisations d'autres autorités compétentes.....  | 6 |
| 6.    | Aménagement du domaine public (Art. 5 RGD).....  | 7 |
| 6.1   | Fonds destinés à être cédés à la commune (Art. 5 (1) RGD) .....  | 7 |
| 6.2   | Voies et places publiques (Art. 5 (2) RGD).....  | 7 |
| 6.2.1 | Voirie publique .....  | 7 |
| 6.2.2 | Places de stationnement / parking .....  | 7 |
| 6.2.3 | Trottoir .....   | 8 |
| 6.2.4 | Chemin piétonnier / piste cyclable.....  | 8 |
| 6.3   | Zone verte (l'article 27 du PAG concerne la zone de verdure) .....   | 8 |
| 6.4   | Zone ligne haute tension (l'article 30 du PAG concerne les zones de ligne haute tension).....  | 8 |
| 6.5   | Réseaux d'approvisionnement.....   | 8 |
| 6.6   | Aménagement des abords de la rivière « Kiemelbaach » .....   | 9 |

## 1. But et portée du règlement

Le présent règlement fixe les dispositions destinées à assurer un développement harmonieux du présent projet de lotissement dans le respect des dispositions urbanistiques et architecturales.

L'application du présent document est conforme aux lois et règlements en vigueur, ainsi que aux règlements communaux et du règlement sur les bâtisses de la commune de Mondercange.

Le secteur concerné est classé en densité moyenne par le PAG 1998 de la Commune de Mondercange. Les parties écrites et graphiques s'appliquent en conséquence aux constructions futures à y ériger.

## 2. Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées (Art. 4 (1))

Section B de Mondercange, lieudit « Im Diirbett »,

| Superficie                  | Dimension             |
|-----------------------------|-----------------------|
| Surface complet des numéros |                       |
| 1439/3521                   | 52 ares 40 centiares  |
| 1906/1942                   | 1 ares 20 centiares   |
| Parties des numéros         |                       |
| 1909/1944                   | 2 ares 62 centiares   |
| 1908/1943                   | 6 ares 76 centiares   |
| 1440/1287                   | 111 ares 10 centiares |
| Total surface brute         | 174 ares 08 centiares |

La superficie exacte et les limites cadastrales du domaine du Projet d'Aménagement Particulier sont renseignées distinctement sur la partie graphique.

La surface à développer, définie dans le PAG actuel, est située le long du CR 110 (« Rue d'Esch ») à partir du « Kiemelbaach » jusqu'au croisement de la « Rue d'Esch » avec un chemin rural.

Le secteur de moyenne densité définit le caractère rural du quartier. Le secteur est exclusivement destiné à des fins d'habitation.

Après parcellement, les lots se présentent comme suit :

### Définition et descriptif des parcelles

| Lot n° | Descriptif          | Surface A*       | Surface B*   | Total         |
|--------|---------------------|------------------|--------------|---------------|
| 1      | Maison isolée       | 7.38             | 1.87         | 9.26          |
| 2      | maison              | 3.66             | 2.02         | 5.68          |
| 3      | maison              | 3.72             | 2.69         | 6.41          |
| 4      | maison              | 3.79             | 2.53         | 6.32          |
| 5      | maison              | 3.84             | 2.19         | 6.03          |
| 6      | maison              | 3.89             | 1.84         | 5.73          |
| 7      | maison              | 2.80             | 1.11         | 3.91          |
| 8      | maison              | 3.94             | 1.27         | 5.21          |
| 9      | maison              | 3.96             | 1.19         | 5.15          |
| 10     | maison              | 2.83             | 0.85         | 3.68          |
| 11     | maison              | 3.96             | 1.20         | 5.16          |
| 12     | maison              | 3.96             | 1.20         | 5.16          |
| 13     | maison              | 2.83             | 0.85         | 3.68          |
| 14     | maison              | 3.95             | 1.21         | 5.16          |
| 15     | maison              | 5.61             | 1.73         | 7.34          |
| 16     | maison              | 5.61             | 1.73         | 7.34          |
| 17     | maison              | 3.93             | 1.22         | 5.15          |
| 18     | maison              | 3.93             | 1.22         | 5.15          |
| 19     | maison              | 3.92             | 1.23         | 5.15          |
| 20     | maison              | 3.93             | 1.24         | 5.17          |
| 21     | maison              | 3.55             | 1.25         | 4.80          |
| 22     | maison              | 2.58             | 0.90         | 3.48          |
| 23     | maison              | 5.27             | 1.62         | 6.89          |
| 24     | entrée lot 21+22+23 | 0.72             | -            | 0.72          |
|        |                     | <b>93.56</b>     | <b>34.16</b> | <b>127.73</b> |
| 25-27  | domaine public      | 19.85            | 26.50        | 46.35         |
|        |                     | p.rapp.total PAP | 26.63%       | 46.35         |
|        |                     |                  | Total PAP    | <b>174.08</b> |

\* La partie A des lots est située à l'intérieur du périmètre de construction de la commune de Mondercange. La partie B des lots fait partie de la zone agricole, située hors du périmètre de construction de la commune. Cette partie servira de jardins aux habitants. Tout acte de cession des lots ci-dessus mentionnera obligatoirement dans l'acte notarié le classement des lots en une partie « A » et une partie « B », avec indication de l'affectation du lot.

Conformément aux dispositions de l'article 11 du PAG de la Commune de Mondercange, les dispositions suivantes sont à observer en ce qui concerne le secteur d'habitation soumis à un plan d'aménagement particulier :

### **3. Mode d'utilisation du sol (Art. 4 (2) a) et degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2) b)**

Les nouveaux logements d'habitation qui seront érigés sur l'ensemble du projet, doivent être conformes aux dispositions du PAG actuellement en vigueur : Les fonds lotis se trouvent, en ce qui concerne la zone aedificandi, à l'intérieur du périmètre de construction de la commune, constructible sous réserve de l'établissement d'un plan d'aménagement particulier. La zone est classée en zone de densité moyenne, et à ce titre, le mode et le degré d'utilisation du sol sont réglementés pour les zones de moyenne densité, et plus particulièrement par les articles 6, 8, 22, 23, 28 et 34 et ss. du PAG de la commune de Mondercange.

#### **3.1 Règles d'implantation des surfaces (l'article 6 du PAG concernant les règles applicables à toutes les zones d'habitation)**

Pour l'implantation des surfaces des constructions sur les lots respectifs, l'article 6 du PAG est applicable.

#### **3.2 Règles des constructions (l'article 8 du PAG concernant les règles applicables aux zones d'habitation de densité moyenne)**

La partie A des lots est classée en zone de densité moyenne, aussi l'article 8 du PAG est la base de développement.

L'article 22 du PAG donne les prescriptions dimensionnelles.

#### **3.3 Règles des surfaces non-constructibles (l'article 23 du PAG concerne les zones situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération)**

La partie B des lots du présent projet d'aménagement particulier est inconstructible, située dans une zone agricole, régie par l'article 23 du PAG.

### **3.4 Règle particulière de servitude privée régissant le lot 24**

L'accès des lots 21 à 23 s'effectue par le lot 24. Ce lot constitue une copropriété commune privée à part égale des lots 21, 22 et 23. Chacun des propriétaires des prédicts lots 21 à 23 détient 1/3 de propriété indivise du prédict lot 24. Le lot 24 est fonds servant d'une « Servitude de passage » d'accès pour les lots 21 à 23. Les droits et obligations concernant ce lot 24 sont réglementés conventionnellement dans les actes notariés. Toute cession d'un des lots 21 à 23 entraîne d'office la cession de la part indivise inhérente au lot 24. Cet accès est considéré comme un seul accès à la CR 106.

### **4. Autres dispositions du PAG (extraits) concernant les prescriptions dimensionnelles (Art. 4 (2) et (3) RGD)**

Le PAG de la commune de Mondercange fixe en détail les prescriptions quant aux constructions, annexes et implantations dans le chapitre III, articles 33 jusqu'à 56.

### **5. Autorisations d'autres autorités compétences**

L'autorisation du présent Projet d'Aménagement Particulier est complétée par les autorisations délivrées par le Ministère de l'Environnement, l'Administration des Ponts et Chaussées et l'Administration de la Gestion de l'eau.

Le développement des zones vertes privées est à concevoir suivant les directives du Ministère de l'Environnement.

## **6. Aménagement du domaine public (Art. 5 RGD)**

### **6.1 Fonds destinés à être cédés à la commune (Art. 5 (1) RGD)**

Les fonds destinés à être cédés à la commune sont renseignés sur la partie graphique et comprennent principalement la piste cyclable, les trottoirs le long de la « Rue d'Esch », le parking destiné au public, la zone de verdure à l'abord du « Kiemelbaach » et adjacent au parking public, ainsi que le bas fossé d'écoulement des eaux de surface le long de la limite nord du lotissement (Lots 25, 26 et 27). La surface des terrains à céder à la commune est de 46 ares 35 ca et correspond à 26,6 % de la surface brute totale du projet.

Note : L'entretien du fossé à la limite arrière du projet sera pris en charge par l'Administration des Eaux et Forêts, suivant l'accord convenu entre la prédite administration et la commune de Mondercange.

### **6.2 Voies et places publiques (Art. 5 (2) RGD)**

Pour le développement de voies publiques, le chapitre VI du PAG (l'article 57 jusqu'à 61) est d'application.

#### **6.2.1 Voirie publique**

Les fonds destinés à servir de voie publique sont renseignés sur la partie graphique et comprennent principalement la piste cyclable, les trottoirs le long de la « Rue d'Esch », le parking public et l'accès à ce parking (Lots 25, 26 et 27) à l'exception de l'accès des lots 21, 22 et 23 (lot 24) constitué par une servitude privé (voir 3.4).

#### **6.2.2 Places de stationnement / parking**

Les places de stationnement le long de la « Rue d'Esch » sont déjà existantes et se situent, partiellement sur les fonds du domaine de l'Etat, et partiellement sur les fonds des lotisseurs

Le parking à l'extrémité est du lotissement est accessible par une route en bitume asphaltique à partir de la « Rue d'Esch » et comporte 16 places de stationnement, dont deux pour personnes handicapées. Les emplacements proprement dits des véhicules sont recouverts d'une couche de concassés inertes, abandonné à la végétation naturelle. Les emplacements sont indiqués

moyennant les arbres plantés à la limite de chaque troisième place, suivant le schéma indiqué sur la partie graphique.

Un panneau explicatif y sera posé sur l'indication du Ministère de l'Environnement, expliquant l'approche écologique de la réalisation des places de stationnement et de la surface réaménagée vers le « Kiemelbaach ».

### **6.2.3 Trottoir**

Le trottoir est réalisé en pavé (comme le trottoir de l'autre côté) le long de la « Rue d'Esch », avec une largeur de 2 m. Le long des limites vers les parcelles privées est prévue, si possible, une bande verte. (Largeur de +/- 70 cm)

### **6.2.4 Chemin piétonnier / piste cyclable**

Le long de la limite nord est aménagée une piste cyclable, servant également de chemin piétonnier. Ce chemin est réalisé en bitume asphaltique, suivant l'accord de Ministère d'Environnement.

## **6.3 Zone verte (l'article 27 du PAG concerne la zone de verdure)**

La zone verte du lotissement est située entre le parking écologique et le « Kiemelbaach ». Elle sera développée sur la base de l'article 27 du PAG et conformément à l'autorisation du Ministère de l'Environnement.

## **6.4 Zone ligne haute tension (l'article 30 du PAG concerne les zones de ligne haute tension)**

L'application de l'article 30 du PAG est obligatoire.

## **6.5 Réseaux d'approvisionnement**

Les eaux usées sont collectées par une nouvelle canalisation située sous le trottoir, puis sont évacuées vers le collecteur existant.

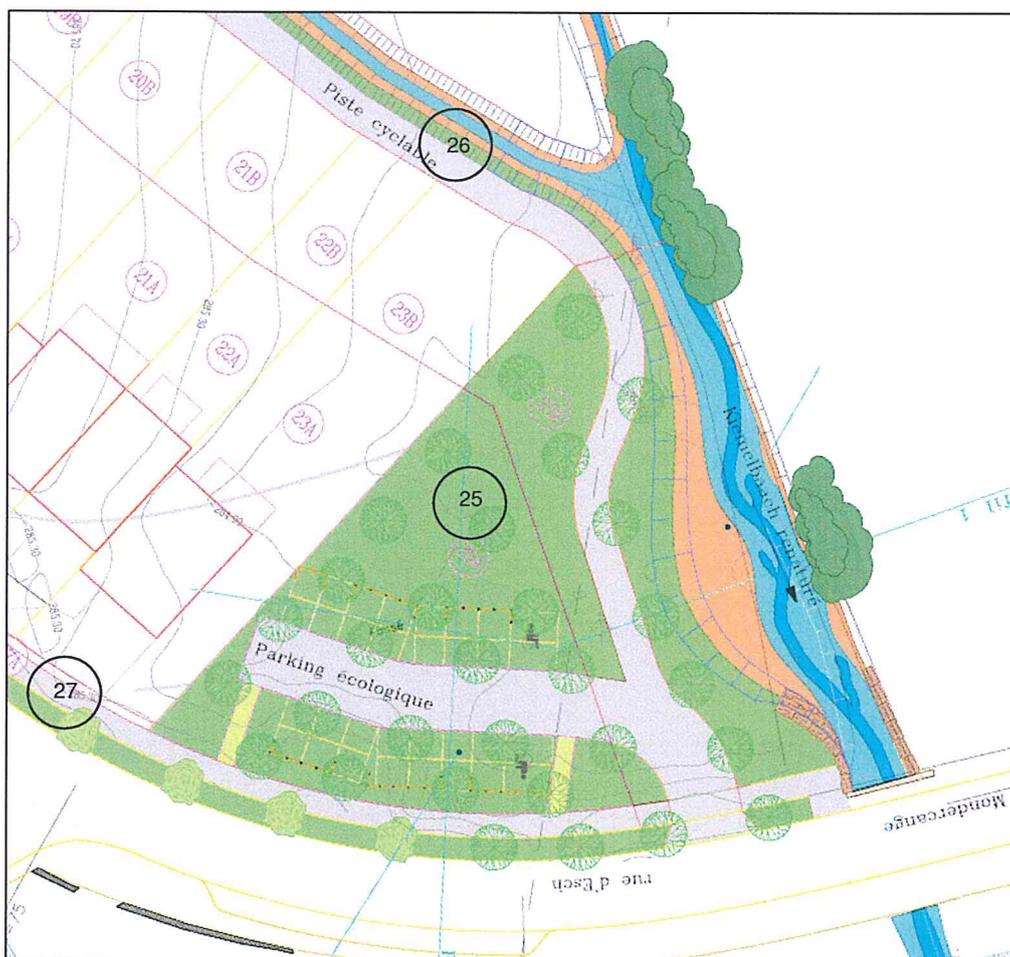
Les eaux usées sont collectées sur 4 point de raccordement aux réseaux qui se déversent vers le collecteur principal situé sous la « Rue d'Esch ».

Les eaux de pluies sont déversées au moyen d'une canalisation d'eaux de pluies placée sous le trottoir. Elles sont ensuite évacuées le long de la limite du parking pour se déverser dans la « Kiemelbaach ».

Les autres réseaux (p.ex. gaz, eau potable, électricité,...) sont également situés sous le trottoir afin de réaliser le branchement individuelle de chaque construction.

Le réseau de l'éclairage public se situe tel qu'illustré dans la représentation graphique du PAP.

## 6.6 Aménagement des abords de la rivière « Kiemelbaach »



Les lots 25, 26 et 27 sont à céder à la commune de Mondercange, ou un parking écologique offre la possibilité de stationner les véhicules et d'accéder à la piste cyclable. Celle-ci débute à côté du parking pour longer le fossé

d'évacuation située à l'arrière des parcelles du lotissement, aboutissant au chemin rural.

L'aménagement du secteur public au nord du PAP est à effectuer suivant le concept du bureau Bunusevac et les instructions de l'Administration des Eaux et Forêts.

Celui-ci prévoit la création d'un parking écologique possédant un revêtement en concassé inerte (à l'exception de l'accès du parking) et étroitement entouré des arbres indigènes à planter. L'accès du parking est à faire en bitume asphaltique.

D'autre part, le lit du « Kiemelbaach » est évasé et les berges sont aplanies afin d'augmenter la surface d'écoulement et d'y créer un biotope.

Les détails et règlements de sécurité de la construction technique peuvent être visualisés sur les plans du bureau BUNUSEVAC.

Mamer, le 19. Septembre 2007

p.o. 

## Terminologie (RGD Annexe 1)

### A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

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

### B. Coefficient d'occupation du sol

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 d'un terrain à bâtir net.

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

### C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

### E. Surface d'emprise au sol

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 non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

### F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont

pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

### **G. Coefficient d'utilisation du sol**

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

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

### **H. Surface constructible**

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

### **I. Recul**

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

### **J. Hauteur à la corniche**

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

### **K. Hauteur à l'acrotère**

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

### **L. Hauteur au faîte**

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

### **M. Etages pleins**

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

### **N. Place de stationnement**

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

