

Référence: 17884/16c  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 16.05.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

# COMMUNE D'ETTELBRUCK

## Projet d'aménagement particulier A Ettelbruck Lieu-dit « Im Laerchen »

### 4 maisons unifamiliales

### Partie écrite

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

**COEBA** DAVE LEFEVRE ET ASSOCIES  
ARCHITECTURE, URBANISME & DESIGN



### Maître de l'ouvrage :

Léon Wickler  
55 Rue Michel Weber  
L-9089 Ettelbruck



Réf.: N° 17884/16c  
Le présent document fait partie de l'avis  
de la Cellule d'évaluation émis dans sa  
séance du 15.12.2016

Les affectations, prescriptions dimensionnelles et les règles de construction qui ne sont pas précisées dans la partie graphique ou dans la présente partie écrite du projet de PAP « Im Laerchen » sont reprises dans la partie écrite du PAG de la commune d'Ettelbruck en annexe.

### **1.1. Objet :**

Les parcelles concernées par le PAP : Commune d'Ettelbruck  
Section C d'Ettelbruck  
Parcelles n°1475/8408, 1475/7805  
et 1475/7806

Contenance du terrain: 44a 27ca

### **1.2. Mode et degré d'utilisation du sol :**

Le PAP considéré est destiné à la construction de quatre maisons unifamiliales.

Terrain à bâtir net :	4 427 m <sup>2</sup>
Surface constructible brute :	1 600 m <sup>2</sup>
Emprise au sol :	520 m <sup>2</sup>
Surface scellée :	1 700 m <sup>2</sup>

### **1.3. Reculs :**

Le recul des constructions sur les limites postérieures sera au moins de dix mètres.

Le recul des constructions sur les limites latérales sera au minimum de trois mètres ou elles seront construites sur la limite mitoyenne tel qu'indiqué sur la partie graphique.

La profondeur maximale des constructions sera de 16,00 m.

### **1.4. La hauteur de la construction :**

Les hauteurs d'acrotères du lot n°1 seront de 4,2m, 9,8m et 12,9m suivant les différentes terrasses. Les hauteurs d'acrotères des lots n°2, 3 et 4 seront de 4,2m, 10,2m et 12,9m suivant les différentes terrasses.

Ces hauteurs sont prises par rapport aux niveaux de références de chacun des lots, à savoir, 216,00 pour les lots n° 1 et 2 et 217,00 pour les lots n° 3 et 4.

### **1.5. Toiture :**

Les toitures seront des toitures plates qui pourront être aménagées en toitures terrasses ou en toitures vertes.

### **1.6. Stationnements :**

Le nombre de places de stationnement est fixé à 2 par habitation. Ces deux emplacements sont à prévoir à l'intérieur des bâtiments.  
4 emplacements supplémentaires seront construits le long de la voie d'accès.

### **1.7. Plantations :**

Les jardins privatifs pourront être plantés d'espèces indigènes.

### **1.8. Dépendances**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une dépendance par parcelle est admise dans le recul postérieur, si l'on respecte les conditions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 12,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres,
- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres,
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre, les dépendances ou abris pourront être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin,
- les dépendances ou abris de jardin devront être séparés du bâtiment principal d'au moins 3,00 mètres et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci.

La dépendance ne peut en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

### **1.9. Déblais - Remblais :**

Le terrain à l'arrière des maisons devra être travaillé via des gabions afin de permettre à la lumière de rentrer dans les pièces de vie situées en façade arrière. Les déblais et remblais nécessaires à la réalisation des habitations et aménagements extérieurs devront faire partie de la demande d'autorisation de bâtir.

### **1.10. Cession de terrain**

En accord avec l'Administration communale d'Ettelbruck, aucune session de terrain n'est prévue.

Etant donné que la cession de terrain n'atteint pas les 25% du terrain, comme prévu dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, une indemnité compensatoire est prévue entre la commune et le promoteur conformément à l'article 34, alinéa 2 de la même loi.

### **1.11. Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :**

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires (thermiques et photovoltaïques).

Les installations solaires seront placées sur la toiture du dernier niveau de la construction principale (toiture plate).

Elles doivent être placées de manière à respecter des reculs minimaux de 2,00 m par rapport au bord avant de la toiture et de 1,00 m par rapport aux bords latéraux et postérieurs de la construction.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures plates, doivent respecter une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de l'acrotère.

Commune / localité	Ettelbruck
Objet	Projet de plan d'aménagement particulier « Im Laerchen »
Maitre d'ouvrage	Monsieur Léon Wickler
Conception	Coeba, dave lefèvre et associés s.à r.l.
Parcelles concernées par le PAP	1475/8408, 1475/7805 et 1475/7806 Section C d'Ettelbruck
Zone concernée dans le PAG en vigueur	Zones de faible densité, d'espace libre, et de PAP approuvé par le Ministre de l'intérieur
Superficie du terrain brut	44a 27ca
Population estimée	~16 personnes
Nombre de parcelles proposées	6 lots
Taille moyenne des parcelles	7a 38ca
Typologie des logements	4 maisons unifamiliales mitoyennes
Hauteur maximale d'acrotère du lot n° 1	12,9m 9,8m 4,2m Par rapport au niveau de référence du lot (216,00)
Hauteur maximale d'acrotère des lots n° 2, 3 et 4	12,9m 10,2m 4,2m Par rapport au niveau de référence de chaque lot (216,00 pour le lot n° 2 et 217,00 pour les lots n° 3 et 4)
Recul latéral	≥ 3,00m ou construction sur la limite mitoyenne
Recul postérieur	≥ 10,00 m
Forme des toitures	Toitures plates, toitures vertes ou toitures terrasses
Nombre de parking minimum	2 emplacements par logement dans les garages 4 emplacements extérieurs supplémentaires