

2 Partie écrite

2.1 Délimitation et contenance des parcelles

Le projet concerne les parcelles 275/761, 279, 280, 281, 281/2, 282/703, 284/751, 294/1559 de la section E de Canach et les parcelles 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203/757, 1203/758, 1204, 1205, 1206/320, 1207/321, 1208 / 322, 1209 / 323, 1210 / 325, 1210 / 326, 1211 / 2249, 1228, 1230, 1231 / 2250, 1232 / 1899, 1234, 1235, 1237 / 2833, 1238, 1239, 1240, 1241 / 2369, 1241 / 2370, 1242, 1245, 1246, 1247, 1247 / 2, 1248, 1252 / 1900, 1252 / 1901 de la section F des Fermes.

Les parcelles appartiennent aux propriétaires suivants : Madame Brinck-Schiltz Léonie, Madame Olinger-Brinck Denise, Monsieur Brinck-Poul René, Monsieur Brinck-Hoeser Paul, Madame Bremer-Binsfeld Odile, Madame Weirig-Muller Marie-Thérèse et Madame Imbert-Muller Agnes.

Les parcelles appartenant aux propriétaires Weirig-Muller Marie-Thérèse et Imbert-Muller Agnes font l'objet d'une convention conclue avec les consorts Brinck.

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de **1,0743 ha**.

La partie communale existante à l'intérieur du PAP est de 0,0473ha, soit 4,40%, tandis que les 1,0270ha restants, soit 95,6%, sont privés et détenus par les différents propriétaires repris ci-dessus.

2.2 Mode d'utilisation du sol admissible

Les terrains englobés dans le périmètre du « PAP Hiel » sont destinés aux maisons unifamiliales avec au maximum deux logements par immeuble.

Le présent PAP prévoit la création de 14 lots à bâtir pour des maisons unifamiliales isolées ou jumelées et 1 lot (lot 15) non aedificandi permettant un accès au terrain situé à l'est du PAP.

Les lots n° 1 et 2, et les lots n° 3 et 4 pourront être fusionnés ensemble. L'implantation de la construction se fera à l'intérieur des surfaces maximales constructibles pour constructions principales des lots n° 1 et 2 ainsi que des lots n° 3 et 4.

Les maisons unifamiliales des lots 1 à 6 et des lots 9 à 14 pourront avoir un logement intégré (LI), ce qui n'en fait pas des maisons bi-familiales suivant l'*annexe II : Terminologie* du recueil de Législation A-N°159 du 29 juillet 2011.

Les lots 7 et 8 sont réservés pour des logements à coût modéré.



2.3 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

2.3.1 Pour chaque lot

2.3.1.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Parcelles du PAP	Terrain à bâtir brut	Terrains à bâtir nets	Surfaces d'emprise au sol totales max.	Surfaces construites brutes totales max.	Surface de scellement max.	COS max	CUS max	CSS max	DL max
PAP global	1,0743 ha	0,8572 ha	0,2509 ha	0,6458 ha	0,3260 ha	0,29	0,60	0,38	13,03
Lot 1		0,0511 ha	0,0163 ha	0,0416 ha	0,0219 ha	0,32	0,81	0,43	19,57
Lot 2		0,0527 ha	0,0164 ha	0,0419 ha	0,0220 ha	0,31	0,79	0,42	18,98
Lot 3		0,0533 ha	0,0166 ha	0,0426 ha	0,0222 ha	0,31	0,80	0,42	18,76
Lot 4		0,0528 ha	0,0166 ha	0,0426 ha	0,0222 ha	0,31	0,81	0,42	18,94
Lot 5		0,1016 ha	0,0293 ha	0,0774 ha	0,0367 ha	0,29	0,76	0,36	9,84
Lot 6		0,0708 ha	0,0207 ha	0,0537 ha	0,0278 ha	0,29	0,76	0,39	14,12
Lot 7		0,0539 ha	0,0144 ha	0,0365 ha	0,0189 ha	0,27	0,68	0,35	18,55
Lot 8		0,0468 ha	0,0150 ha	0,0380 ha	0,0193 ha	0,32	0,81	0,41	21,37
Lot 9		0,0569 ha	0,0157 ha	0,0400 ha	0,0204 ha	0,28	0,70	0,36	17,57
Lot 10		0,0611 ha	0,0161 ha	0,0412 ha	0,0209 ha	0,26	0,67	0,34	16,37
Lot 11		0,0638 ha	0,0161 ha	0,0410 ha	0,0208 ha	0,25	0,64	0,33	15,67
Lot 12		0,0602 ha	0,0192 ha	0,0495 ha	0,0239 ha	0,32	0,82	0,41	16,61
Lot 13		0,0594 ha	0,0191 ha	0,0493 ha	0,0244 ha	0,32	0,83	0,41	16,84
Lot 14		0,0601 ha	0,0195 ha	0,0504 ha	0,0248 ha	0,32	0,84	0,41	16,64
Lot 15		0,0127 ha	0 ha	0 ha	0 ha	/	/	/	/

Les surfaces scellées reprennent les surfaces consolidées (constructions principales et abris de jardin), les terrasses et les aménagements avant.

2.3.1.2 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Sont à considérer comme minimum un (1) emplacement par logement aménagé à l'intérieur.

La construction d'un garage dans un recul latéral et postérieur est interdite. Un emplacement de stationnement supplémentaire est autorisé dans l'accès carrossable au garage, dans le recul avant.

Un garage peut être aménagé dans la construction principale ou dans un garage aménagé à l'intérieur des surfaces maximales constructibles pour constructions principales, telles qu'elles sont indiquées dans la partie graphique. L'aménagement de garage en sous-sol est interdit pour les lots n° 7 à 14.

Une seule porte de garage par façade d'une construction principale est admise d'une largeur maximale de 5,00 mètres sans dépasser la moitié de la largeur de la façade concernée. Un seul accès carrossable au garage par lot est autorisé et d'une largeur maximale de 4,00 mètres mesuré en limite du domaine public.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue de desserte ne pourra être supérieure à 15%.

2.3.1.3 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Tous les reculs à respecter sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

2.3.1.4 Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol, les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère, le nombre d'unité de logements, le type et la disposition des constructions

lot	Nombre de niveaux max	Nombre d'unité de logement		Type de logement	Type, disposition construction	Ht c max	Ht f max
		min	max				
Lot 1	I+1S+1C	1	1	uni + LI	oc, 1-mj	6m	11m
Lot 2	I+1S+1C	1	1	uni + LI	oc, 1-mj	6m	11m
Lot 3	I+1S+1C	1	1	uni + LI	oc, 1-mj	6m	11m
Lot 4	I+1S+1C	1	1	uni + LI	oc, 1-mj	6m	11m
Lot 5	I+1S+1C	1	1	uni + LI	oc, 1-mi	6m	11m
Lot 6	I+1S+1C	1	1	Uni + LI	oc, 1-mi	6m	11m
Lot 7	II+1C	1	1	uni	oc, 1-mi	6m	11m
Lot 8	II+1C	1	1	uni	onc, 1-mi	6m	11m
Lot 9	II+1C	1	1	uni + LI	oc, 1-mi	6m	11m
Lot 10	II+1C	1	1	uni + LI	oc, 1-mi	6m	11m
Lot 11	II+1C	1	1	uni + LI	oc, 1-mi	6m	11m
Lot 12	II+1C	1	1	uni + LI	oc, 1-mi	6m	11m
Lot 13	II+1C	1	1	uni + LI	oc, 1-mi	6m	11m
Lot 14	II+1C	1	1	uni + LI	oc, 1-mi	6m	11m
Lot 15	Non aedificandi						

Les constructions jumelées devront former une unité harmonieuse, c'est-à-dire la hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s).

Pour les lots n° 7 à 14, des pièces pour le séjour prolongé des personnes peuvent être aménagées au rez-de-jardin sur une profondeur de 7,00 mètres maximum, à condition qu'elles soient éclairées naturellement sur au moins 10 % de la surface des façades des pièces pour le séjour prolongé des personnes.

Les pièces aménagées pour le séjour prolongé des personnes au rez-de-jardin sont soumises à l'autorisation du Bourgmestre.

*Li : logement intégré

2.3.1.5 Les formes, pentes et orientations des toitures

Les toitures des constructions principales auront au moins deux versants avec une pente entre 25 et 45 degrés et seront de mêmes types pour un groupe de maisons jumelées en ce qui concerne la forme et les matériaux.

Les toitures principales seront recouvertes d'ardoises grises ou de matériaux similaires. Les matériaux non typiques ou de couleur vive qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits.

La corniche principale pourra être interrompue sur la moitié de la largeur de la façade. Les panneaux solaires ou autres éléments d'énergie renouvelable sont autorisés.

2.3.1.6 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Les haies et les espaces verts privés devront au minimum répondre à la partie graphique du présent PAP.

2.3.1.7 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Le terrain naturel est à maintenir dans la mesure du possible. Le terrain pourra être remanié pour des raisons techniques et d'intégration dans le site, conformément au plan des coupes. Un déblai de 1,50m au maximum peut être autorisé. Les déblais doivent être revalorisés dans la mesure du possible sur place.

En vue d'optimiser l'implantation en profil, des petits murets d'une hauteur maximale de 50cm pourront être construits pour aménager le terrain avec des terrasses végétales.

Les parties en dur doivent être réduites à un minimum et les matériaux utilisés pour les aménagements extérieurs seront de préférence perméables à l'eau.

Les terrains ne peuvent être entourés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes ou intégrés dans une haie. Ces grillages ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,90m au-dessus du terrain. Tout grillage autour des lots est soumis à une autorisation préalable du bourgmestre.

Adjacent aux façades arrière et le long de la limite latérale des maisons jumelées, des séparations entre les propriétés sont autorisées, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum et d'une profondeur de 4,00 mètres maximum.

2.3.1.8 L'aménagement des dépendances et abris de jardin

En dehors de la surface maximale constructible pour construction principale, un seul abri de jardin, serre ou une construction similaire, est admis dans le recul postérieur.

Un abri de jardin, serre ou une construction similaire est autorisé dans le recul postérieur, à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- l'abri de jardin, serre ou une construction similaire doit être implanté à l'intérieur d'une bande de construction de 35,00 mètres mesurée à partir du domaine public,
- la superficie n'excédera pas 18,00 mètres carrés avec 4,00 mètres maximum de côté,
- la hauteur corniche sera de 2,50 mètres maximums et la hauteur faîtière sera de 3,50 mètres maximum,
- le recul sur les limites du lot sera de 1,00 mètre minimum, il pourra être implanté sur la limite de part et d'autre, avec l'accord réciproque des voisins,
- l'abri de jardin, serre ou construction similaire doit être séparé du bâtiment principal d'au moins 3,00 mètres et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci,
- l'abri de jardin, serre ou construction similaire pourra être recouvert d'une toiture végétale,
- l'abri de jardin, serre ou construction similaire ne peut en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une voiture ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

L'utilisation d'un abri de jardin, serre ou construction similaire comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre.

L'abri de jardin, serre ou construction similaire aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement dans le paysage.

2.3.2 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typiques, sauf le bois, les matériaux de couleur vive, qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

2.4 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

2.4.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

La viabilisation du projet se fera par l'intermédiaire de la rue Hiel.

Cette voirie reprendra tous les réseaux techniques tels que la Post, Créos, eau potable, eaux usées, eaux pluviales...

2.4.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public

Le PAP est composé de la parcelle suivante :

surface brute	1,0743	ha >	100,00%
surface nette (privé)	0,8572	ha >	79,79%
surface cédée à la commune	0,1698	ha >	15,81%
surface publique existante	0,0473	ha >	4,40%
surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0,0000
surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre 20km/h			0,0485
surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0,0176
surface destinée au stationnement public			0,0228
surface destinée à l'espace vert public			0,0809
surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0,0000
TOTAL A CEDER			0,1698

2.4.3 Gestion des eaux pluviales et usées, bassins de rétention, et l'aménagement des espaces verts et plantations

2.4.3.1 Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts

Une surface de 0,1698 ha sera cédée à la commune pour l'aménagement de la voirie desservant les différents lots du présent PAP, ainsi que des places de stationnement public, des espaces verts publics, des chemins piétons et le bassin de rétention à ciel ouvert pour les eaux pluviales.

2.4.3.1.1 Voiries et places de stationnement

La voirie dans les limites du PAP sera d'une largeur de 4,5 m avec des places de stationnement public (largeur 2m) de part et d'autre de la rue Hiel afin d'offrir un nombre suffisant d'emplacements pour les visiteurs et sera définie en une « zone de rencontre 20km/h », afin de laisser la priorité aux piétons sur la voiture.

2.4.3.1.2 Chemins piétons

Un chemin piéton sera aménagé au nord du PAP afin de relier la zone de rencontre au bassin ouvert

2.4.3.1.3 Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir et seront dotés de plantations, de l'aménagement d'un bassin de rétention, et d'un espace de repos, etc.

Les aménagements des espaces verts seront réalisés en pelouse et des arbres hautes tiges seront à planter tel que défini dans le plan des prescriptions du présent PAP.

Dans la mesure du possible, les murs de soutènement seront évités et des talus rocheux et végétaux seront privilégiés.

2.4.3.1.4 Gestion de l'eau

Au regard de la gestion de l'eau pluviale, tout le projet a été étudié dans un respect écologique maximal et afin de garder l'eau de ruissellement en surface tant sur les parcelles privées que sur les parcelles publiques.

L'eau pluviale sera reprise, respectivement jusqu'au bassin de rétention à ciel ouvert, comme suit :

pour les lots 1 à 6 : l'eau pluviale sera reprise par des rigoles ouvertes sur les terrains privés, jusqu'à la limite privée-publique avant d'être rejetée dans le réseau enterré eau pluviale qui lui se déversera dans le bassin de rétention.

pour les lots 7 à 14 : l'eau pluviale sera reprise par des fossés ouverts sur les parcelles privées puis en fossés ouverts publics avant d'être déversé dans le bassin de rétention.

Le bassin de rétention, quant à lui, sera rejeté dans le ruisseau « Alburerbaach ».

Le concept d'aménagement réduit au minimum les surfaces pouvant être scellées et les surfaces non affectées aux accès et aires de stationnement seront perméables.

Toutes les eaux usées seront reprises en réseau enterré dans la rue et repiquée, au nord du PAP, sur le réseau existant de la rue Hiel.

Pour tout le réseau, à savoir les eaux pluviales et usées, l'écoulement naturel est respecté afin de réduire les terrassements et tranchées trop importants et minimiser ainsi l'impact sur le terrain naturel.

Le présent PAP fait l'objet d'un d'accord de principe auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau sous la référence EAU/ACP/16/0019 du 12 mai 2016.

2.4.3.2 Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties

2.4.3.2.1 Environnement naturel

Le respect des végétations actuelles et projetées est un des piliers principaux du présent projet. Dans cette logique, il est préconisé d'utiliser des revêtements perméables pour les chemins piétons, les aménagements avant, les stationnements et les terrasses privés.

2.4.3.2.2 Mobilité douce

Dans le présent projet, la mobilité douce est privilégiée par le biais de la « zone de rencontre 20km/h afin de laisser une place majeure aux piétons et aux cyclistes, comme expliqué ci-dessus aux points 2.4.3.1.1 et 2.4.3.1.2.