

**Association momentanée KISELBAACH**

Rue J.P. THILL  
L-9085 ETTTELBRUCK

Référence: 17994/33C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 19/04/2018  
Le Ministre de l'Intérieur  
Dan Kersch

**Projet d'aménagement particulier (PAP) "Kiselbaach" à Schieren**

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »  
(PROJET)**

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

**PARTIE ECRITE**

21 novembre 2017

**MERSCH & MEYERS**  
ARCHITECTES s.à.

2, rue Dr Herr  
L-9048 Ettelbruck

☎ 81 26 46 ☎ 81 70 75

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

**RAUSCH**  
& Associés

1, rue Kinnikshaff L-8838 WAHL

☎ 88 80 08 ☎ 83 83 37 ✉ berlux@pt.lu

## TABLE DES MATIERES

|               |   |          |
|---------------|---|----------|
| <b>ART. 1</b> | <b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE</b>  | <b>4</b> |
| 1.1.          | Délimitation et contenance des lots et des parcelles                            | 4        |
| 1.1.1.        | Parcelles projetées   | 4        |
| 1.2.          | Mode et degré détaillé d'utilisation du sol                                     | 4        |
| 1.2.1.        | Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP                          | 4        |
| 1.2.2.        | Réglementations   | 6        |
| 1.2.3.        | Critères de construction  | 8        |
| <b>ART. 2</b> | <b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC</b>   | <b>9</b> |
| 2.1.          | Fonds destinés à être cédés à la Commune  | 9        |
| 2.2.          | Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique | 9        |
| 2.3.          | Remblais et déblais   | 9        |
| 2.4.          | Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention          | 9        |
| 2.5.          | Aménagements des espaces verts publics  | 9        |
| 2.5.1.        | Plantations   | 9        |
| 2.5.2.        | Mobilier urbain   | 9        |
| 2.6.          | Remarques   | 10       |

## ABREVIATIONS

|        |  |
|--------|--|
| PAG    | Plan d'aménagement général                             |
| PAP    | Plan d'aménagement particulier                         |
| PAP NQ | Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"      |
| PAP QE | Plan d'aménagement particulier "quartier existant"     |
| PDAT   | Programme directeur d'aménagement du territoire        |
| CUS    | Coefficient d'utilisation du sol                       |
| COS    | Coefficient d'occupation du sol                        |
| CSS    | Coefficient de scellement du sol                       |
| DL     | Densité de logement                                    |
| SCB    | Surface construite brute                               |
| EPU    | Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat       |
| CDA    | Centre de développement et d'attraction                |
| RB     | Règlement communal sur les bâtisses                    |
| RGTR   | Régime Général des Transports Routiers                 |
| STEP   | Station d'épuration des eaux polluées                  |
| AGE    | Administration de la Gestion de l'Eau                  |
| DEA    | Distribution d'Eau des Ardennes                        |
| SIDEN  | Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord |

## ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

### 1.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles

#### 1.1.1. Parcelles projetées

Le projet prévoit l'aménagement de 5 terrains à bâtir pour des maisons d'habitation unifamiliales (en deux phases) et un terrain pour une habitation de type collectif. Le détail ressort du tableau au point 1.2.1.a.

La surface du terrain à bâtir brute totale est de 41,59 ares, la surface brute sur fonds privés est de 41,36 ares.

### 1.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

#### 1.2.1. Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

##### a) Surfaces (m2)

La densité du projet est de 43,52 unités / hectare.

| Lot n°         | Surface du lot [m2] | Surface d'emprise au sol [m2] |      | Surface constructible brute [m2] |      | Surface max. du scellement du sol [m2] |
|----------------|---------------------|-------------------------------|------|----------------------------------|------|--|
|                |                     | min                           | max  | min                              | max  |  |
| 1              | 1860                |                               | 660  |                                  | 2046 | 1300                                   |
| 2              | 335                 |                               | 117  |                                  | 368  | 235                                    |
| 3              | 343                 |                               | 114  |                                  | 377  | 235                                    |
| 4              | 296                 |                               | 112  |                                  | 325  | 235                                    |
| 5              | 243                 |                               | 97   |                                  | 267  | 194                                    |
| 6              | 300                 |                               | 109  |                                  | 330  | 235                                    |
| <b>Σ nette</b> | 3377                | -                             | 1209 | -                                | -    | 2434                                   |
| <b>cession</b> | 782                 |                               |      |                                  |      |  |
| <b>Σ brute</b> | 4159                | -                             | -    | -                                | 3713 | -                                      |

Les espaces extérieurs scellés peuvent être agencés différemment de ce qui est indiqué sur la partie graphique. La surface maximale de scellement du sol ne peut pas dépasser 80 % du lot.

##### b) Nombre d'emplacements de stationnement

Les dispositions par rapport au nombre d'emplacements sont fixées au niveau du règlement sur les bâtisses.

### c) Reculs et distances (m)

Voir partie graphique.

Le gabarit de la zone constructible n'est délibérément pas pleinement utilisé.

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937) est sollicitée sur base de l'art. 108bis, alinéa 2, ce qui constitue dans le cas présent une amélioration de la densité du tissu urbain du PAP :

- Le long du chemin d'accès piéton, le recul latéral des lots 3 et 4 est diminué à 2,00 m. La distance entre ces deux bâtiments sera de 8,00 m.
- Au nord du lot 1, le recul latéral est diminué à 1,00 m. Comme le terrain voisin est classé en zone verte, il n'y aura pas de construction sur celui-ci, donc pas de distance à observer entre deux bâtiments.
- Au sud du lot 1, la zone constructible ne présente pas de recul.

### d) Nombre de niveaux

| Lot n°                             | 1  | 2 - 4  | 5- 6   |
|------------------------------------|--|--|--|
| Nombre minimum de niveaux hors sol | 2 + comble ou niveau en retrait*                   | 2 + comble ou niveau en retrait*                   | 2 + comble ou niveau en retrait*                   |
| Nombre maximum de niveaux hors sol | 3 + comble ou niveau en retrait*                   | 2 + comble ou niveau en retrait*                   | 2 + comble ou niveau en retrait*                   |
| Nombre minimum de niveaux sous-sol | 1  | -  | 1  |
| Nombre max de niveaux sous-sol     | 1  | 1  | 1  |
| <b>Total maximum</b>               | <b>3 + sous-sol + comble ou niveau en retrait*</b> | <b>2 + sous-sol + comble ou niveau en retrait*</b> | <b>2 + sous-sol + comble ou niveau en retrait*</b> |

**Niveau sous les combles** : Les niveaux sous les combles sont à considérer comme niveaux pleins s'ils présentent, sur au moins  $\frac{3}{4}$  de leur surface, une hauteur libre sous plafond de 2,50 m.

**Niveaux en retrait** : Les niveaux supérieurs situés en retrait par rapport au mur extérieur sont considérés comme niveaux pleins s'ils présentent une hauteur libre sous plafond de 2,50 m sur plus de  $\frac{3}{4}$  de la surface du niveau situé immédiatement en-dessous.

**Sous-sol** : défini dans les coupes de la partie graphique.

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937) est sollicitée sur base de l'art. 108bis, alinéa 2 :

- En dérogation aux articles n° 30a), 30b) et 30d) définissant les niveaux pleins, le rez-de-chaussée et les sous-sols, il y a lieu de considérer pour le lot 1 le dépassement du sous-sol par rapport au terrain naturel les prescriptions dimensionnelles de l'ordre non contigu (1,50 m), au lieu de l'ordre contigu (1,00 m).

**e) Hauteurs des constructions (m)**

Différence de hauteur par rapport à l'axe de la rue, mesuré dans l'axe de la façade.

Lot 1 : Différence de hauteur par rapport à l'axe du chemin piéton, mesuré dans l'axe de la façade.

| Lot n°                     | 1               | 2 – 6 *   |
|----------------------------|-----------------|---|
| Hauteur min. à la corniche | -               | -   |
| Hauteur max. à la corniche | 10,00 m         | 7,00 m / 10,00 pour la corniche secondaire (croupe) |
| Hauteur min. au faîte      | -               | -   |
| Hauteur max. au faîte      | suivant gabarit | suivant gabarit                                     |
| Hauteur max. à l'acrotère  | suivant gabarit | suivant gabarit                                     |

\* Le niveau de référence est le même pour les lots 2 à 6 : 206.65. Les hauteurs effectives sont à adapter à celles du voisin.

**f) Nombre d'unités de logement par construction**

Voir partie graphique.

**g) Type et disposition des constructions**

| Lot n°         | 1                 | 2                | 3                | 4                 | 5                 | 6                 |
|----------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nombre et type | 1 maison isolée * | 1 maison jumelée | 1 maison jumelée | 1 maison en bande | 1 maison en bande | 1 maison en bande |

\* dérogation ponctuelle par rapport au PAG du recul latéral : voir point 1.2.1.c).

**1.2.2. Réglementations****a) Formes, pentes et orientations des toitures**

Orientation : voir partie graphique

Pente : les volumes principaux des lots 4 à 6 auront une toiture à deux pentes ou un toit en croupe, le volume principal du lot 1 recevra une toiture plate. Le volume principal des lots 2 et 3 auront un toit en croupe.

**b) Accès carrossables**

Les accès le long de la route de Luxembourg devront respecter les prescriptions de l'administration des Ponts & Chaussées.

Les accès de garage à l'intérieur du PAP auront une pente maximale de  $\pm 15\%$  avec un rayon de raccordement concave de 20 m et un rayon convexe de 15 m à partir d'une pente de 8 %.

Les places de stationnement à l'exclusion de la rampe d'accès au garage seront construites avec des matériaux perméables.

**c) Surfaces destinées à recevoir des plantations**

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés comme jardin d'agrément ou potager. Sur le lot 1 sera aménagée une aire de jeux.

**d) Dimensions des aménagements extérieurs**

Le niveau du terrain existant est à respecter au maximum. La tolérance du remblai/déblai par rapport aux lignes de niveau projetées de la partie graphique est de  $\pm 50$  cm.

Pour les lots 2 à 6, la hauteur des déblais ou remblais est limitée à  $+0,50$  m et à  $-1,50$  m à l'arrière et sur le côté latéral des constructions. A l'avant, le remblai ne peut dépasser le niveau de la rue de plus de  $0,50$  m.

Le lot 1 se conformera aux coupes du plan d'aménagement particulier (niv. de référence  $\pm 0.00$  = chemin piétons).

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de  $1,50$  m. Les murs de soutènement pourront faire l'objet de contraintes d'ordre esthétique.

Les espaces libres entre les alignements avant et la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à  $0,50$  m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser  $1,20$  m.

Les surfaces consolidées pourront être imperméabilisées dans les limites définies au point 1.2.1.a).

Tous les travaux de déblai, remblai, la dimension, la teinte et la nature des murs, clôtures et surfaces consolidées (terrasses et accès) sont à indiquer sur les plans à joindre à la demande d'autorisation de bâtir des maisons.

**e) Constructions et éléments naturels à conserver**

sans objet

**f) Aménagement des dépendances**

Les dépendances ne sont pas reprises sur la partie graphique.

Des dépendances et installations secondaires pourront être érigées dans la bande de recul arrière des constructions et devront respecter les prescriptions prévues dans le RB (article 36) respectivement la partie écrite du PAG.

**g) Saillies et avant-corps**

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937) est sollicitée pour le lot 1 sur base de l'art. 108bis, alinéa 2, ce qui constitue dans le cas présent une amélioration de la qualité de vie des futurs habitants:

| Prescriptions PAG (art. 31)  | Projet PAP (lot 1 – niveau rez)  |
|--|--|
| <p>b) La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades opposées, sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non-tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et d'autres installations semblables, si leur profondeur n'est pas supérieure à 1,50 m et s'ils n'occupent pas plus de 70 % de la façade.</p> <p>c) Les terrasses (fermés latéralement ou non), qui occupent la largeur entière de la façade, doivent être prises en compte pour la détermination de la profondeur de la construction.</p> | <p>Les balcons et terrasses qui ne sont pas situés sur la voie publique peuvent avoir une profondeur de 2,00 m et les terrasses peuvent être construites sur toute la longueur de la façade, sous réserve de respecter les reculs et distances prescrits au plan d'aménagement particulier.</p> <p>La sur-profondeur du sous-sol du lot 1, qui servira de terrasse aux logements du niveau 0, ne sera pas prise en compte dans la profondeur maximale du bâtiment.</p> |

**1.2.3. Critères de construction**

Sans objet.

## **ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC**

### **2.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune**

Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

La superficie des infrastructures ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 7,82 ares, ce qui représente 18,80 % de la surface totale du projet (et 18,91 % de la surface privée).

### **2.2. Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique**

Sans objet.

### **2.3. Remblais et déblais**

La débouchure de la route de desserte sera adaptée aux prescriptions de l'administration des Ponts & Chaussées, les déblais et remblais pourront être consultés dans le profil en long.

### **2.4. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention**

L'évacuation des eaux sera réalisée en réseaux séparatifs.

Les eaux usées seront collectées vers un regard à l'entrée du lotissement, puis évacuées par le réseau d'assainissement local, rejoignant la station de pompage vers "Bleesbruck".

Les eaux pluviales et de drainage seront collectées et évacuées par une nouvelle conduite et évacuée vers le cours d'eau qui rejoint l'"Alzette".

L'infrastructure d'assainissement sera conçue et réalisée conformément aux dispositions et l'autorisation requise suivant la loi du 19 décembre 2008 sur la protection et la gestion de l'eau.

### **2.5. Aménagements des espaces verts publics**

#### **2.5.1. Plantations**

Sans objet.

#### **2.5.2. Mobilier urbain**

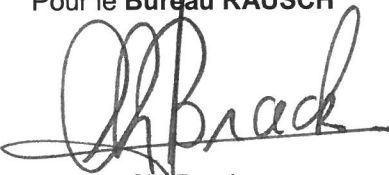
Sans objet.

## 2.6. Remarques

Les infrastructures peuvent être modifiées suivant les conditions du dossier d'exécution.

A défaut d'indications dans le présent PAP, les dispositions du PAG et du RB en vigueur sont d'application.

Etabli à Wahl, le 21 novembre 2017  
Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack