

AVIS AU PUBLIC

en matière d'aménagement communal et de développement urbain
PAP nouveau quartier « Rue Saint Nicolas» à Haller

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il est porté à la connaissance du public que Zeyen + Baumann sàrl a introduit pour le compte de M. Jean-Pierre Schiltz le projet d'aménagement particulier nouveau quartier «Rue Saint Nicolas» à Haller. Le dossier y relatif est déposé du 02.02.2022 au 05.03.2022 inclusivement à la maison communale où le public peut en prendre connaissance pendant les heures d'ouverture de bureau ainsi que sur le site internet www.waldbillig.lu.

Les réclamations relatives au projet en question sont à présenter par écrit au collège échevinal de la Commune de Waldbillig avant le 05.03.2022, sous peine de forclusion.

Waldbillig, le 02.02.2022.

Pour le collège des bourgmestre et échevins.

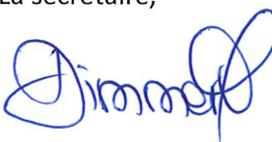
La bourgmestre,



Andrée Henx-Greischer

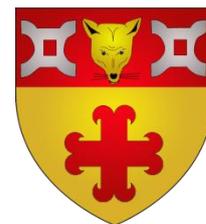


La secrétaire,



Martine Dimmer

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »
RUE SAINT NICOLAS À HALLER**



**RAPPORT JUSTIFICATIF ET PROJET D'AMÉNAGEMENT
PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »**

au lieu-dit « Rue Saint Nicolas » à Haller, Commune de Waldbillig

Août 2021

Maître de l'ouvrage:
Jean-Pierre SCHILTZ
20, route de Larochette
L-9391 Reisdorf

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

1.1 Préambule

Le présent document concerne un projet de plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) aux abords de la « rue Saint Nicolas » dans la localité de Haller, Commune de Waldbillig, pour le compte de M. Jean-Pierre Schiltz. Ce projet de plan d'aménagement particulier prévoit la construction de quatre maisons unifamiliales jumelées.

Le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou partie d'une zone.

- article 25 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce projet de plan d'aménagement particulier est fait conformément à la loi communal (loi modifiée du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain) et se base sur les règlements grand-ducaux suivants :

- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ;*
- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».*

Ce projet de plan d'aménagement particulier est fait conformément au :

- » • plan d'aménagement général révisé de la commune de Waldbillig, partie graphique et partie écrite, approuvé par Madame la Ministre de l'Environnement le 19 janvier 2018, arrêté no 87184/CL-mb et approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur le 6 février 2018, arrêté no 101C/009/2017 ;
- » • règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Waldbillig du 21 juillet 2016.

Le présent document est composé de deux parties :

1. le **rapport justificatif**,
2. le **projet de plan d'aménagement particulier**, la partie graphique et la partie écrite.

SOMMAIRE

PARTIE A: Rapport justificatif	7
1 Analyse de la situation existante	9
2 Concept urbanistique	16
PARTIE B: Projet d'aménagement particulier	25
1 Partie écrite	27
2 Partie graphique	45
Annexes	49
1 Mandat de Mission	51
2 Certificat OAI	53
3 Accord de principe AGE	55
4 Schéma Directeur	57
5 Plan topographique et extrait cadastral	59
6 Levé topographique et plan de mesurage	65

PLANS ET CARTES

Plan 1	Plan d'illustration	20
Plan 2	Partie graphique (Plan des prescriptions, coupes)	47
Plan 3	Plan topographique	61
Plan 4	Extrait cadastral et relevé parcellaire	63
Plan 5	Levé topographique et périmètre PAP	67
Plan 6	Plan de mesurage N°645	69

ILLUSTRATIONS

Illustration 1	Photo aérienne de la surface PAP	10
Illustration 2	Extrait du plan topographique	10
Illustration 3	Photos du site	11
Illustration 4	Extrait de la Partie graphique du PAG en vigueur	12
Illustration 5	Extrait de la Partie écrite du PAG en vigueur	13
Illustration 6	Distance vers l'arrêt de bus le plus proche	14
Illustration 7	Plan de la canalisation existante	15
Illustration 8	Extrait du Schéma Directeur „HA-SD3/HA-NQ3“	17
Illustration 9	Représentations en 3D du projet de PAP	19

TABLEAUX

Tableau 1:	Conformité du projet de PAP par rapport au Schéma Directeur	18
Tableau 2:	Bilan des surfaces à céder	22
Tableau 3:	Annexe I : Tableau récapitulatif	22
Tableau 4:	Annexe II : Données structurantes au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	23

PARTIE A: Rapport justificatif

1 Analyse de la situation existante

Le présent rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ) est mis en œuvre pour la zone soumise à l'élaboration du PAP "Rue Saint Nicolas" à Haller, en y intégrant les dispositions du PAG en vigueur de la commune de Waldbillig. Ce qui suit est une analyse de base de la situation actuelle de la zone traitée.

1.1 Localisation et caractéristiques du site

Le site se trouve au centre de la localité de Haller, (Commune de Waldbillig) à l'ouest du canton d'Echternach et à 9,00 km de Larochette. La localité est située sur un plateau entre les deux rivières Ernzt blanc et Ernzt noir.

Le terrain à lotir dispose d'une forme relativement compacte, propice à la construction de logements accessibles directement depuis la voie publique. Celui-ci est orienté sud-est/nord-ouest.

Localisation et délimitation de la surface

La zone soumise à PAP délimitée dans le PAG ainsi que dans le Schéma Directeur, se compose d'une prairie en friche, suite à la démolition d'une ancienne grange. Elle se situe sur la rue Saint Nicolas, qui rejoint le croisement donnant sur la rue des Romains (CR 358).

Selon le mesurage numéro 645/0165754, du 31, juillet 2012, le périmètre du PAP NQ a une contenance de 0,1507 ha.

Au nord-ouest, la zone du PAP NQ est délimitée par le jardin du voisin qui a une connexion vers la rue des Romains. De chaque côté de la parcelle des maisons unifamiliales forment les façades bâties vers la rue Saint Nicolas.

Le tissu urbain des alentours se compose majoritairement d'anciens complexes agricoles avec cours ou parvis, certains n'ont plus d'utilités et sont à l'abandon. Dûe à la pénurie de logements et de par sa localisation centrale, ces terrains sont propices à de nouvelles habitations.

Le projet de PAP couvre la parcelle 348/2332, qui est la propriété de Monsieur Schiltz Jean-Pierre, initiateur du projet.

Illustration 1 Photo aérienne de la surface PAP



Source: www.geoportail.lu, Orthophoto 2018.
Réalisation: Zeyen+Baumann, 2019

Illustration 2 Extrait du plan topographique



Source: www.geoportail.lu, Carte topographique 2018.
Réalisation: Zeyen+Baumann, 2019

Illustration 3 Photos du site

Rue Saint Nicolas : vue sur le terrain disponible pour le projet PAP



Rue Saint Nicolas : vue sur le terrain disponible pour le projet PAP



Rue Saint Nicolas : vue sur le terrain disponible pour le projet PAP



Terrain en friche concerné par le projet PAP

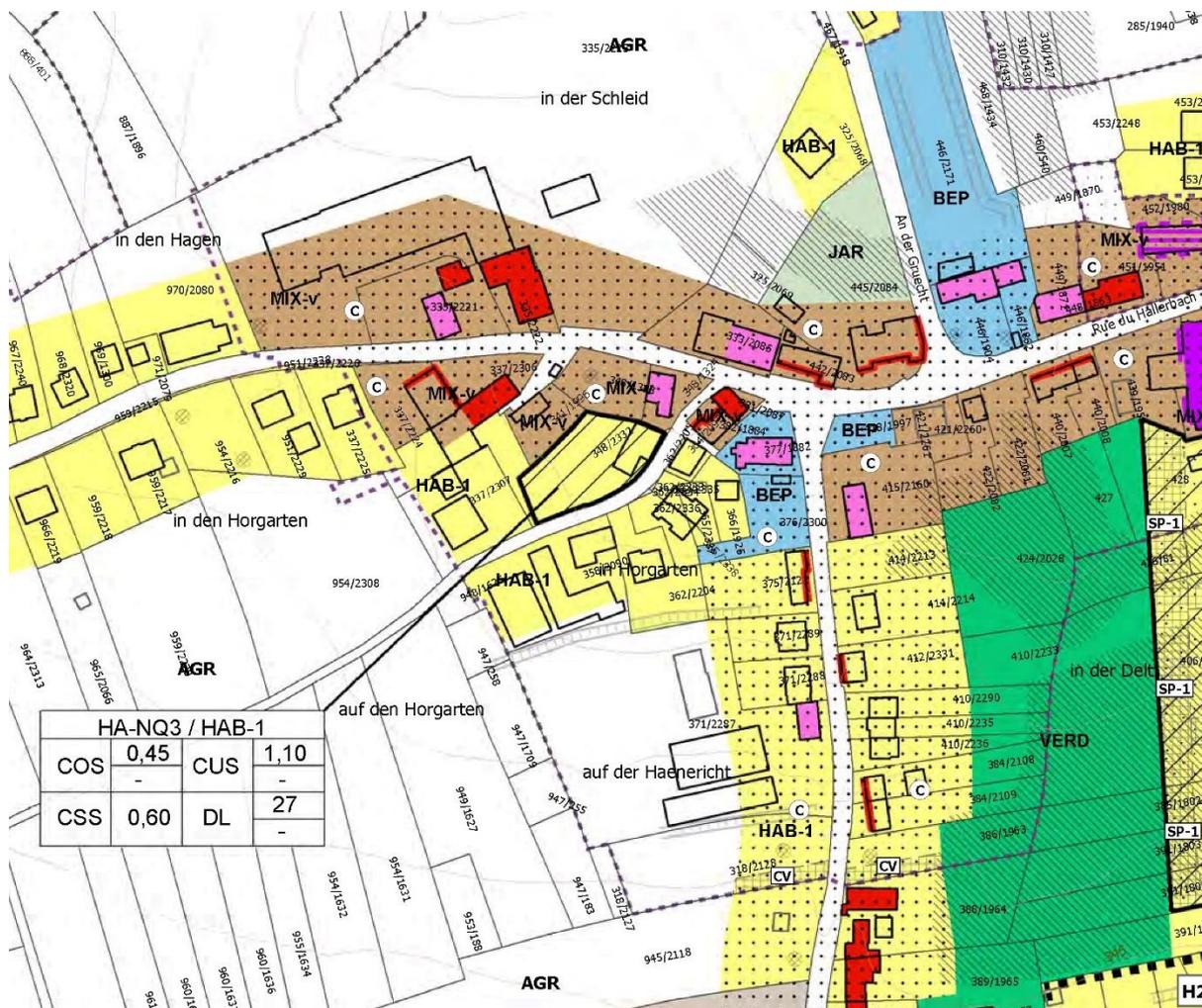
Source: Zeyen+Baumann, 2021

1.2 Situation juridique

Dans le Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur, les terrains compris dans le projet de plan d'aménagement particulier sont classés en zone d'habitation 1, superposée par une zone soumise à un PAP « *nouveau quartier* », voir l'extrait du Plan d'Aménagement Général en vigueur ainsi que de la partie écrite.

Dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG, un Schéma Directeur a été élaboré. Il se trouve en annexe de ce document. Le chapitre 2 démontre la conformité du présent PAP NQ par rapport aux orientations du Schéma Directeur - „HA-SD3/HA-NQ3“.

Illustration 4 Extrait de la Partie graphique du PAG en vigueur



Légende

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- REC-1a Zone de sports et de loisirs - 1a
- REC-1b Zone de sports et de loisirs - 1b
- REC-2a Zone de sports et de loisirs - 2a
- REC-2b Zone de sports et de loisirs - 2b
- REC-Ga Zone de sports et de loisirs - Golf-a
- REC-Gb Zone de sports et de loisirs - Golf-b
- JAR Zone de jardins familiaux

Dénomination de la ou des zones	COS		CUS	
	max.	min.	max.	min.
CSS	max.		DL	max. min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000 ⁽²⁾
 - Zones protégées d'intérêt national ⁽¹⁾
- à la protection des sites et monuments nationaux
 - Immeubles et objets classés monuments nationaux ⁽⁴⁾
 - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire ⁽⁴⁾
- à la gestion de l'eau ⁽⁵⁾
 - Zone inondable - HQ 10
 - Zone inondable - HQ 100
 - Zone inondable - HQ extrême
 - Zone de protection des sources provisoires

Source: PAG en vigueur de la Commune de Waldbillig

Illustration 5 Extrait de la Partie écrite du PAG en vigueur**Art. 1 Zone d'habitation 1 – [HAB-1]**

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation uni- ou bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et aux maisons plurifamiliales.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, 100% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Dans cette zone sont interdites la construction et l'exploitation de toutes nouvelles installations et entreprises qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés, voire des dispositions légales ou réglementaires qui les compléteront ou remplaceront dans la suite.

Art. 15 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Source : PAG en vigueur de la Commune de Waldbillig

1.3 Milieu naturel et paysage

Aucun élément caractéristique ou biotope protégé se trouve sur le site concerné. En effet, celui-ci est actuellement en friche. Seul est présent sur le terrain concerné et en bordure de la voie publique un arbre de haute tige. Celui-ci pourra être conservé lors de la réalisation du projet.

Par ailleurs, l'urbanisation de ce site aura un faible impact sur le milieu naturel et sur les paysages environnants, puisque ces terrains sont situés à l'intérieur de la structure bâtie existante de la localité de Haller, respectivement aux abords de la rue Saint Nicolas.

1.4 Accessibilité

Le PAP sera desservi à partir de la rue Saint Nicolas. Aucun aménagement supplémentaire ne sera nécessaire puisqu'il s'agit d'une rue carrossable. Les constructions seront directement orientées vers la voie publique.

Transport public

Les terrains se situent à moins de 200 mètres de l'arrêt d'autobus "Haller, Schoul", situé devant l'école précoce de la localité, rue des Romains, respectivement CR 358. Cet arrêt est desservi par plusieurs lignes de transport public et par des lignes de transport scolaire.

Toutes les rues existantes reliant le centre de Haller et les principaux équipements publics disposent de trottoirs, cependant la rue St. Nicolas, rue secondaire ne dispose pas de trottoir.

La localité de Haller n'est pas directement desservie par une piste cyclable du réseau national.

Illustration 6 Distance vers l'arrêt de bus le plus proche



Source: www.geoportail.lu, Carte topographique 2018.

Réalisation: Zeyen+Baumann, 2019

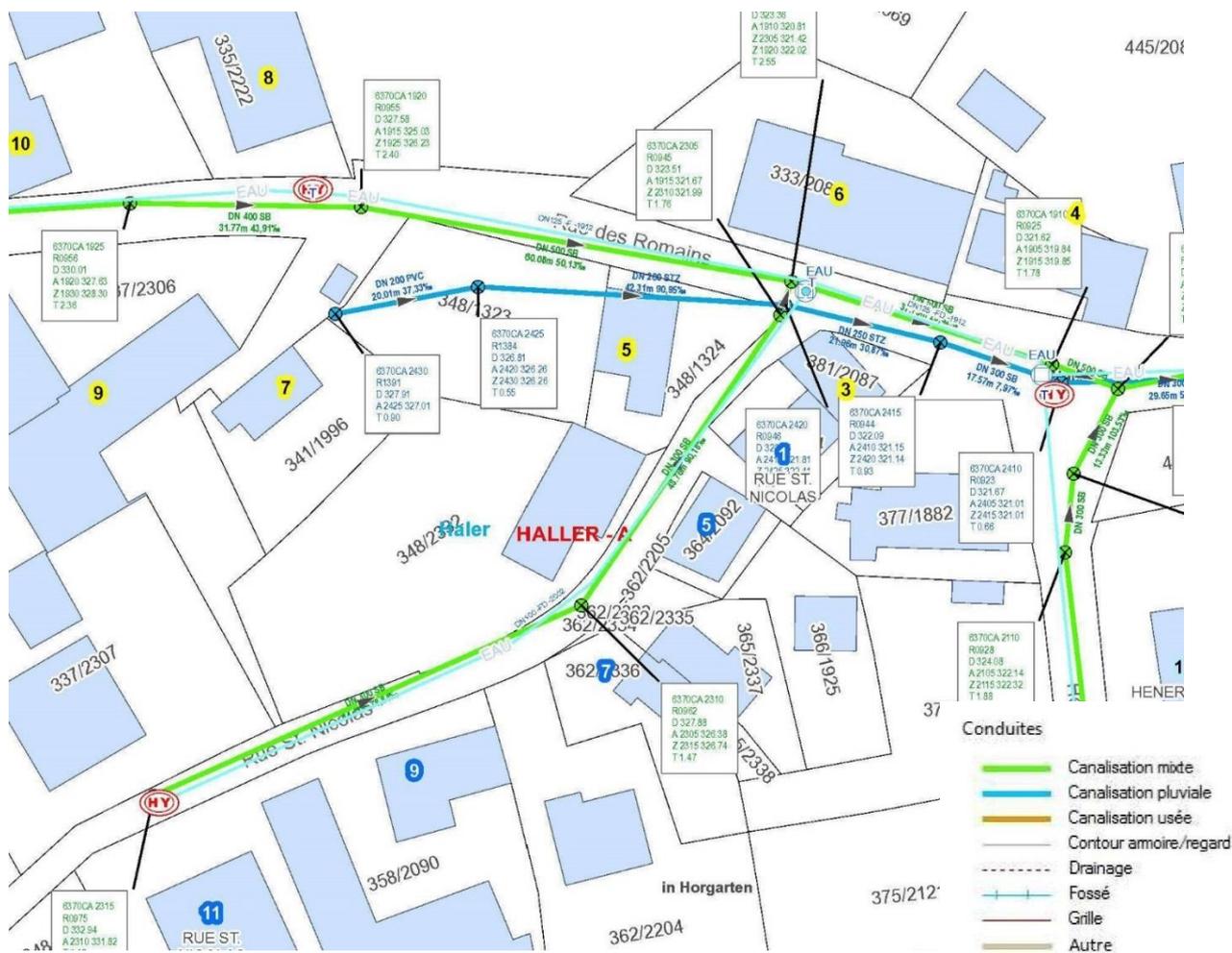
1.5 Réseaux techniques

Le projet de plan d'aménagement particulier sera raccordé aux réseaux présents dans la rue Saint Nicolas. L'évacuation des eaux de pluie se fera par une nouvelle canalisation à prévoir dans la rue Saint Nicolas qui se connectera au croisement avec la rue des Romains (CR358) sur le système séparatif.

L'eau pluviale sera raccordée au nord de la parcelle au niveau du CR 358 au canal d'eau pluvial existant.

Il sera à vérifier de quelle manière, les réseaux existants seraient-ils à adapter en fonction de la réalisation du PAP projeté. Plus particulièrement les réseaux concernant les eaux usées et les eaux pluviales seront à réaliser et à adapter selon les consignes de l'AGE.

Illustration 7 Plan de la canalisation existante



Source: Administration Communale de Waldbillig, 2013

2 Concept urbanistique

Le projet de plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 15,07 ares, les terrains se situent dans le périmètre d'agglomération, dans la zone d'habitation centrale. Ces terrains sont à l'intérieur de la structure bâtie existante de la localité de Haller et déjà raccordés par toutes infrastructures nécessaires.

Les terrains sont actuellement en friche, une ancienne grange a été démolie il y a quelques années. Le but étant de densifier cette localité en utilisant cette dent creuse existante. Ainsi le PAP prévoit la création de 4 places à bâtir pour la réalisation de 4 maisons unifamiliales jumelées. Les constructions seront orientées vers la rue Saint Nicolas, ce qui permettra de préserver un front bâti de part et d'autre de la rue et d'intégrer au mieux le nouveau projet dans le tissu bâti existant.

La réalisation de quatre maisons unifamiliales jumelées représente une densité de logement de 26,54 log/ha.

Pour l'intégration dans le paysage urbain, les hauteurs et la conception des nouveaux bâtiments s'appuient sur les bâtiments résidentiels environnants ainsi que sur les prescriptions des PAP "quartiers existants" de la commune de Waldbillig. Selon les lots, la hauteur à la corniche sera comprise entre 5,50 mètres minimum et entre 6,50 mètres maximum, mesurée selon la côte de référence déterminée de manière distincte au milieu de deux construction principale jumelées donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante et la hauteur maximale au faite sera de 11,50 mètres maximums. Les maisons unifamiliales auront une toiture à deux versants, avec une pente comprise entre 30 et 45 degrés. La toiture des deux parties de la construction principale du lot 2 est à composer de deux volumes à deux versants (toiture en L).

Les maisons unifamiliales jumelées auront une profondeur maximale comprise entre 8,00 et 12,00 mètres, afin de garantir un recul postérieur minimal de 10,0 mètres, calculé à partir du milieu de la façade arrière et la limite arrière du lot.

Pour chaque unité un carport ou un garage est prévu dans le recul latéral. Les stationnements peuvent se faire dans un volume ou à ciel ouvert en dehors du volume bâti de la maison, sur chaque parcelle privée.

Pour bien intégrer la construction dans le terrain naturel, quelques légers travaux de terrassement sont nécessaires et à déterminer dans le cadre du PAP. Cependant ils sont à minimiser le plus possible, afin de réduire les remblais, déblais.

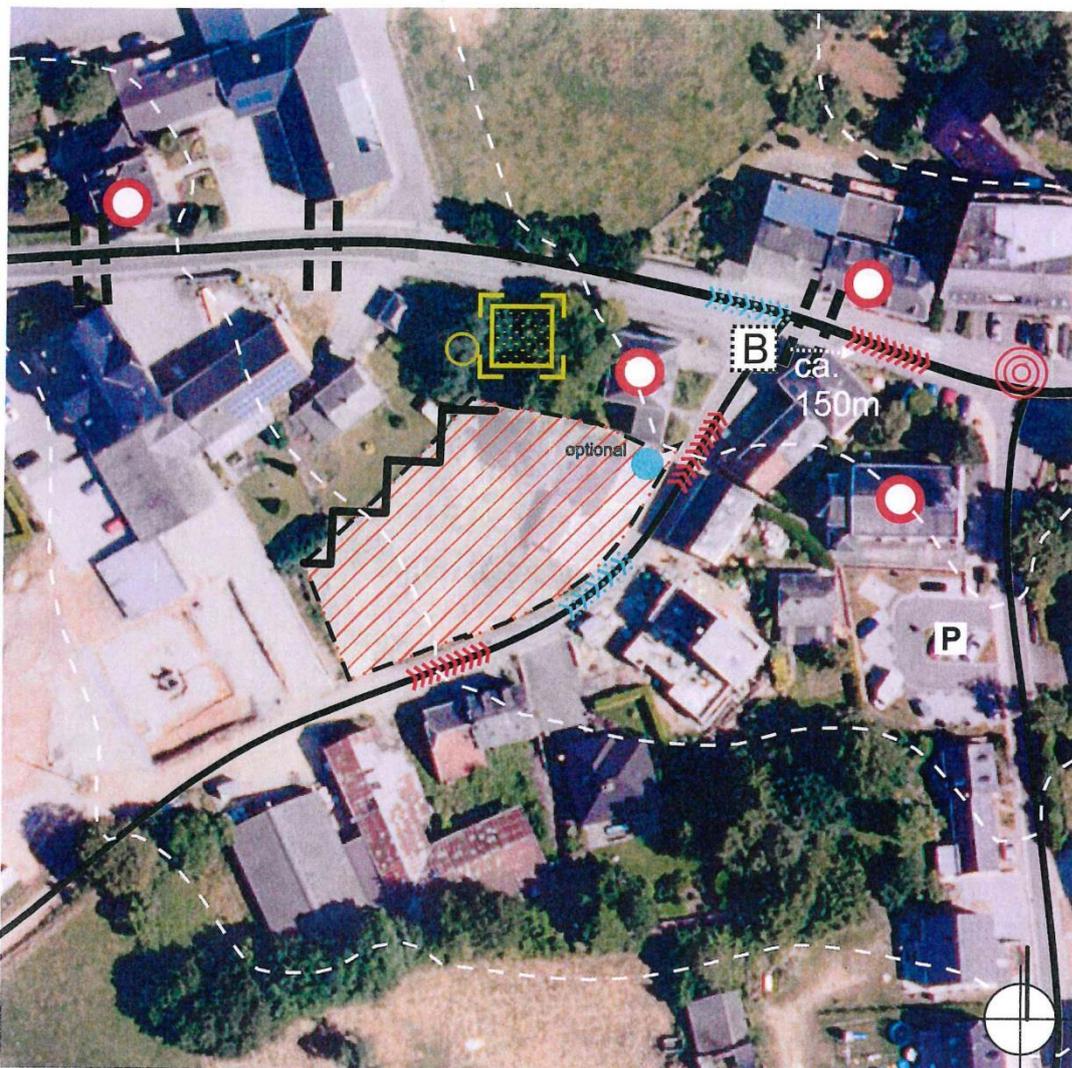
Le concept urbanistique décrit ci-dessous est basé sur les spécifications du Schéma Directeur "Rue St. Nicolas" (HA-SD3/HA-NQ3), élaboré dans le cadre de la refonte du PAG de la commune de Waldbillig en 2015/2016 (voir annexe).

Illustration 8 Extrait du Schéma Directeur „HA-SD3/HA-NQ3“

D - Schéma Directeur - Haller „Rue St. Nicolas“ HA-SD3/HA-NQ3

September 2015

Schéma Directeur - Plan



LÉGENDE-TYPE DU SCHÉMA DIRECTEUR

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

	logement
	commerces / services
	artisanat / ateliers
	services publics
	forte densité
	faible densité

Espace public

- espace vert ombré / ouvert
- Centralité
- Element identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifique
- Séquences visuelles**
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Conceptions

- réseau motorisé (inter- / intraquartier, de desserte locale)
- routes douces (inter- / intraquartier)
- zone résidentielle / zone de transit
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- Axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- Axe principal du canal pour eaux usées
- Bassin de Rétention

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

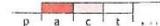
- Couille verte
- Biotopes à préserver
- Biotopes à compenser
- Surfaces pour mesures compensatoire

Abb.8: Schéma Directeur Haller "Rue St. Nicolas" (HA-SD3/HA-NQ3) M 1:1000

Quelle: Bearbeitung pact.s à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2013



AC de Waldbillig



Source: Schéma Directeur „HA-SD3/HA-NQ3“ (étude préparatoire du PAG en vigueur de la Commune de Waldbillig)

Tableau 1: Conformité du projet de PAP par rapport au Schéma Directeur

Caractéristiques du Schéma Directeur	Concept du projet de PAP
<ul style="list-style-type: none"> » Dent creuse à l'intérieur du tissu urbain, central. » Seules les maisons unifamiliales (individuelles ou jumelées) sont prévues. » Compléter le développement le long de rue Saint Nicolas. 	<ul style="list-style-type: none"> » Construction de quatre maisons unifamiliales jumelées le long de la route.
<ul style="list-style-type: none"> » Les volumes de construction sont basés sur l'environnement bâti existant et s'intègrent harmonieusement dans le cadre local. » Pour une intégration harmonieuse du projet dans son environnement, il convient de prévoir des formes de toitures uniformes. » En principe, les bâtiments sont orientés en fonction de la disposition de la rue, mais ils peuvent également avoir une orientation différente selon la disposition de la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> » Les hauteurs et la conception des nouveaux bâtiments sont basées sur les bâtiments résidentiels environnants et se basent sur les prescriptions du PAP-QE. » Chaque maison unifamiliale a deux niveaux ainsi qu'un étage sous combles et un sous-sol. » Le recul avant des quatre maisons reprend la courbe de la route St. Nicolas.
<ul style="list-style-type: none"> » Les places de stationnement requises peuvent être aménagées sur les propriétés respectives, c'est-à-dire 2 voitures par unité. 	<ul style="list-style-type: none"> » Chaque maison unifamiliale a un carport ou un garage pour deux voitures en dehors de l'enveloppe bâti et un emplacement extérieur est prévu dans le recul latéral.)
<ul style="list-style-type: none"> » Le site du Schéma Directeur indique une zone tampon sur l'arrière de la parcelle, afin de préparer une transition entre la parcelle en question ainsi que celle du voisin. 	<ul style="list-style-type: none"> » Un écran de verdure sur l'arrière (qui correspond aux jardins des parcelles) est à garder libre de toutes constructions, afin d'assurer une transition. Seul un abri de jardin, une serre ou une construction similaire y est admis.
<ul style="list-style-type: none"> » La rue Saint Nicolas se trouve dans un bon état, ainsi à part le raccord aux réseaux existants, d'autres travaux ne sont pas nécessaires pour accueillir les 4 nouvelles maisons. 	<ul style="list-style-type: none"> » La rue va être élargie dans le cadre du PAP pour aménager une bande dédiée au stationnement des véhicules et à la circulation des piétons. Cette bande sera cédée à la commune.

Le développement présenté dans le cadre du projet de PAP est donc conforme au Schéma directeur " HA-SD3/HA-NQ3 ".

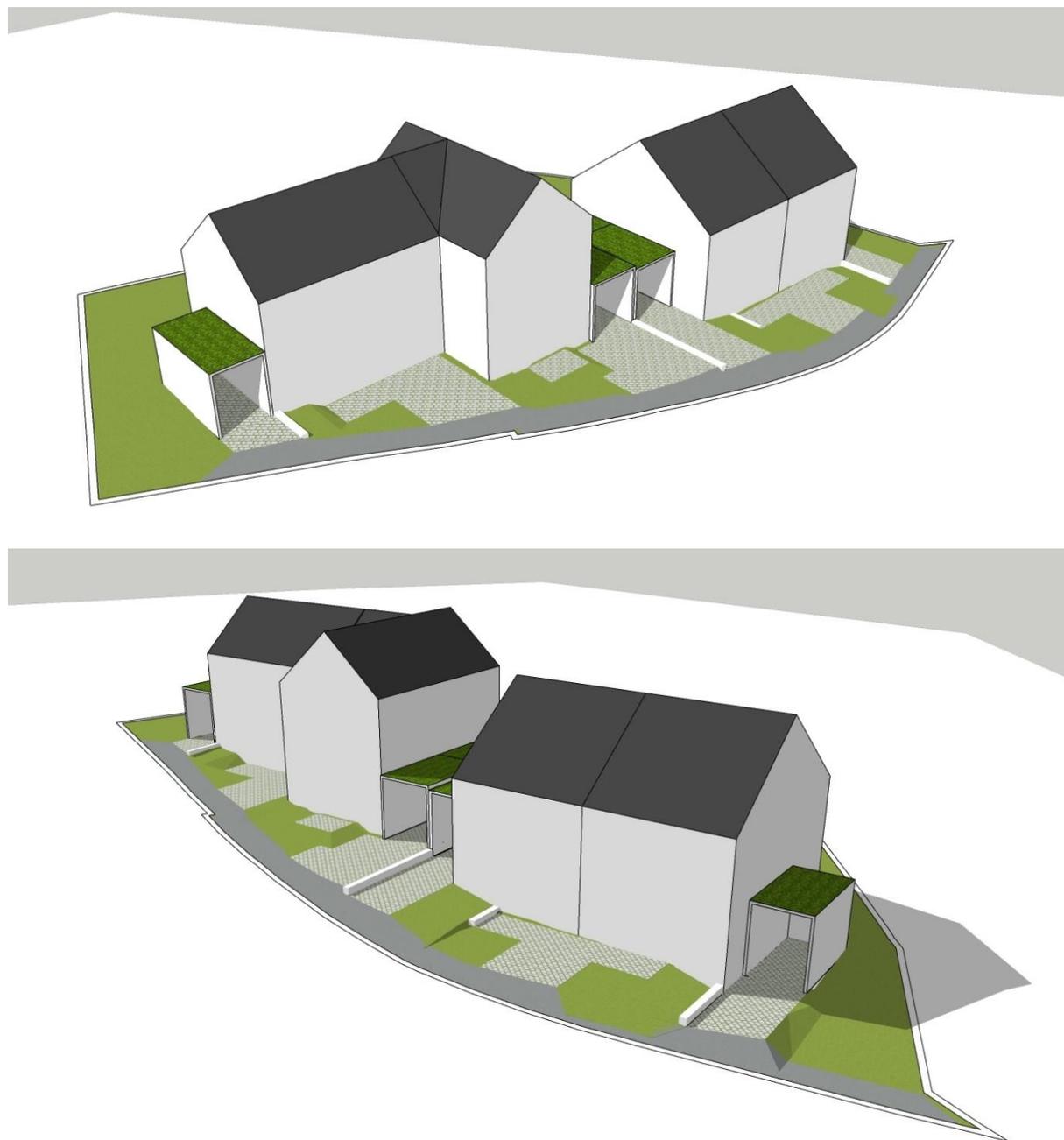
2.1 Programmation urbaine

Le PAP NQ prévoit sur le terrain concerné la construction de quatre maisons unifamiliales sur la rue Saint Nicolas. Pour cela, le terrain est divisé en quatre lots au total ; le lot 1 et 2 et le lot 3 et 4 comporteront des maisons unifamiliales jumelées.

Pour que les nouveaux bâtiments s'intègrent au mieux dans l'environnement résidentiel et typique pour cette partie de localité, chaque maison unifamiliale est prévue sur deux niveaux pleins au maximum un niveau de sous-sol et les combles avec une toiture en pente.

Afin que les maisons soient assez spacieuses, les garages ou carports sont prévus dans les reculs latéraux, en dehors du gabarit de la construction principale.

Illustration 9 Représentations en 3D du projet de PAP



Source: Zeyen+Baumann 2021

Plan 1 Plan d'illustration

Source: Zeyen+Baumann, 2021

2.2 Canalisation et écoulement des eaux pluviales

Les eaux seront gérées par un système séparatif.

Concernant la gestion des eaux usées, le PAP prévoit un raccord des canalisations pour eaux usées projetées depuis chaque maison à la canalisation pour eaux usées existante installée en souterrain dans la rue Saint Nicolas.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le PAP prévoit une nouvelle canalisation dans la rue Saint Nicolas qui se raccordera au croisement avec la rue des Romains (CR358) sur le système séparatif existant.

Une demande d'accord de principe auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau a été effectuée en avril 2019 (Cf. annexe)

2.3 Aménagement du domaine public et privé

Le projet prévoit la construction de quatre maisons unifamiliales accessibles directement depuis la rue Saint Nicolas qui va être élargie dans le cadre du PAP pour aménager une bande dédiée au stationnement des véhicules et à la circulation des piétons. Cette bande est à céder à la commune.

Concernant le concept et les matériaux utilisés pour l'aménagement des espaces libres, ils seront précisés dans les plans du projet soumis pour autorisation. Néanmoins, il sera important de privilégier les aménagements à caractère naturel, surfaces gazonnées, plantation d'arbres à haute tige, etc. ... Les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum et les matériaux naturels sont à privilégier.

Etant donné que le PAP prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être demandé sur décision du conseil communal. Le détail sur un éventuel paiement d'une soulte pour non cession de terrain sera clarifié avec le lotisseur au moment de l'élaboration des plans d'exécution et de l'établissement de la convention réglant les modalités afférentes. La viabilisation de la parcelle et un système performant de gestion des eaux constitue la prérogative principale de la Commune dans le cadre du PAP.

Compte tenu de la taille relativement petite du projet de plan d'aménagement particulier, une seule phase de réalisation est prévue.

2.4 Intégration du bâti dans l'environnement naturel

La surface de PAP et les propriétés privées directement adjacentes n'ont pratiquement aucune structure verte distinct. Vu l'orientation du terrain, il est cohérent de construire les maisons au sud du terrain, afin d'assurer un accès vers la rue St. Nicolas et de laisser la partie jardin des habitations au nord-ouest afin de créer un cœur d'îlot avec les jardins des voisins. Cela assure une certaine privacité et tranquillité au niveau des jardins.

2.5 Bilan des surfaces

Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant.

Tableau 2: Bilan des surfaces à céder

	Surface
Surface totale du PAP (brut)	13,91 ar
Surfaces à céder (domaine public)	1,16 ar
Surface totale du PAP (net)	15,07 ar

2.6 Analyse de la conformité du PAP NQ

Tableau 3: Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ :		HA-NQ3 PAP Haller									
Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée											
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum				
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	-	/ 27	CUS	-	/ 1,10	COS	-	/ 0,45	CSS	0,60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,15 ha									
Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"											
	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾			
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum			
1	375,00 m ²	-	/ 1	u.	-	/ 229,00	m ²	-	/ 108,00	m ²	196,00 m ²
2	318,00 m ²	-	/ 1	u.	-	/ 250,00	m ²	-	/ 116,00	m ²	203,00 m ²
3	356,00 m ²	-	/ 1	u.	-	/ 250,00	m ²	-	/ 116,00	m ²	204,00 m ²
4	342,00 m ²	-	/ 1	u.	-	/ 250,00	m ²	-	/ 116,00	m ²	184,00 m ²
Total	1.391,00 m²	0	/ 4	u.	0,00	/ 979,00	m²	0,00	/ 456,00	m²	787,00 m²
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	0,000	/ 26,543	CUS ⁽²⁾	0,000	/ 0,650	COS ⁽²⁾	0,000	/ 0,328	CSS ⁽²⁾	0,566
<small>(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général. (2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.</small>											

Source : Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », Mémorial A, N° 324 du 23 mars 2017

Le concept proposé est conforme avec le degré d'utilisation du sol fixé par le PAG en vigueur, vu que les lots individuels et l'entièreté du présent projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » présentent un COS inférieur à 0,45 et un CUS inférieur à 1,10.

Le présent PAP est donc conforme au PAG de la commune, y reprenant les affectations et respectant le degré d'utilisation du sol.

2.7 Fiche de synthèse

Tableau 4: Annexe II : Données structurantes au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Projet		N° de référence (à remplir par le ministère) _____	
initié par	M. Jean Pierre Schiltz _____	Date de l'avis du Ministre	_____
élaboré par	Zeyen+Baumann _____	Date d'approbation ministérielle	_____
Situation géographique		Organisation territoriale	
Commune	Waldbillig _____	CDA	<input type="checkbox"/>
Localité	Haller _____	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input type="checkbox"/>
Lieu-dit	Rue Saint Nicolas _____	Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		Ecole précoce, camping, épicerie et café _____	
Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	101C/009/2017 _____	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	HAB-1 _____	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / communautaire	_____ m
	- _____	Présence de biotope(s)	<input type="checkbox"/>
	minimum maximum	Zone de bruit	<input type="checkbox"/>
COS	- 0,45	Voirie nationale (permission de voirie)	<input type="checkbox"/>
CUS	- 1,1	Gestion de l'Eau (zones inondables)	<input type="checkbox"/>
CSS	- 0,6	Sites et Monuments	
DL	- 27	Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>
Emplacements de stationnement	_____	Monument national	<input type="checkbox"/>
		Zone SEVESO	<input type="checkbox"/>
		Autres	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>
Terrain			
Surface brute	0,15 ha	Surface cédée au domaine public communal	0,01 ha
Surface nette	0,14 ha	Taux de cession	7,70 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0 ha
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0 ha
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0,0057 ha
Surface destinée au stationnement public			0,0059 ha
Surface destinée à l'espace vert public			0 ha
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0 ha
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0,012 ha
Scellement maximal du sol (terrain net)	0,0787 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	4
	52,22 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	3,48 a.
Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute	minimum 0; maximum 979 m ²	Nombre de logements de type:	minimum maximum
Emprise au sol	0; 456 m ²	unifamilial	4
Nombre de logements	0; 4	bifamilial	0
Densité de logements / hectare brut	0; 26,54 u./ha	collectif (>2 log/bât.)	0
Personnes estimées / logement	4	Surf./ nbre de log. à coût modéré	0
Nombre d'habitants	16	Surface brute de bureaux maximale	0 m ²
Surface de vente maximale	0 m ²		
Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH)	publics	activités habitat
Route Nationale	- _____ v/h/j	privés (min.)	0 5
Chemin Repris	- _____ v/h/j	privés (max.)	0 8
Chemin communal	Rue Saint Nicolas	total (max.)	0 13
			13
Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	200 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	- m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	48 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	33 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²

PARTIE B: Projet d'aménagement particulier

1 Partie écrite

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « Rue Saint Nicolas », appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

- » la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions et le plan des coupes,
- » la partie écrite (PE).

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG), la partie écrite du Plan d'Aménagement Particulier Quartiers Existants (PAP QE) et le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RVBS) de la Commune de Waldbillig sont applicables.

Art. 2 Affectation

a) Le projet prévoit la réalisation de quatre lots destinés à la construction de maisons unifamiliales jumelées.

Art. 3 Cession de terrains au domaine public communal

a) Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant :

Bilan des surfaces à céder au domaine public communal	Surface
Surface totale du PAP (brute)	15,07 ares (100,0%)
Surfaces à céder (domaine public)	1,16 are (7,70%)
Surface totale du PAP (nette)	13,91 ares (92,3%)

Art. 4 Implantation des constructions

a) L'implantation des constructions est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et des limites reprenant l'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

b) L'implantation des sous-sols est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ainsi que dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.

c) L'implantation d'abris de jardin et de dépendances est à faire selon les dispositions de l'Art. 10.

Art. 5 Profondeur et largeur des constructions

Pour les constructions principales, la profondeur et la largeur maximales sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Ces limites sont indiquées dans la partie graphique.

Art. 6 Hauteur et nombres des niveaux des constructions principales

a) Les maisons ont au maximum un niveau en sous-sol, deux niveaux pleins et un niveau dans les combles.

b) La hauteur maximale des constructions, est de :

- » 5,50 mètres minimum et 6,50 mètres maximum à la corniche,
- » 11,50 mètres maximum au faîtage.

Ces hauteurs sont à mesurer au centre de chaque construction principale par rapport au point de référence respectif indiqué sur la partie graphique.

Art. 7 Toitures et façades des constructions principales

a) Les constructions principales ont des toitures à deux pentes, la pente des toitures est fixée entre 30° et 45°. L'orientation du faîtage est précisée par la partie graphique.

La toiture des deux parties de la construction principale du lot 2 est à composer de deux volumes à deux versants. Ces deux volumes sont à disposer perpendiculairement l'un vis-à-vis de l'autre.

b) Des panneaux solaires ou autres éléments contribuant à l'utilisation et/ou production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Art. 8 Surfaces pouvant être scellées

Les surfaces scellées d'un lot reprennent la surface surplombée par une construction, respectivement la surface du sous-sol, ainsi que les emplacements de stationnement, le chemin d'accès à l'entrée de la maison ou autres chemins. Y sont également incluses les surfaces pour la construction des abris de jardin et constructions similaires, selon les dispositions de l'article 9.

Art. 9 Aménagement extérieur des propriétés privées

a) Les espaces extérieurs non dédiés à la circulation motorisée, au stationnement des véhicules et aux accès des maisons, doivent être aménagés en terrasse respectivement en espace vert privé et pourront recevoir des plantations.

b) Les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies dans la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 0,50 mètre.

Au-delà de ces indications, un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 2,00 mètres en dessous du terrain naturel.

Des murs de soutènement peuvent être construits, sans dépasser une hauteur maximale de 1,00 mètre.

c) Une terrasse peut être aménagée dans le recul arrière des constructions dans les limites de la surface de scellement du sol maximale définie sur la partie graphique.

d) Les espaces libres entre les alignements avant et la voie publique pourront être clôturés par des clôtures massives et/ou légères d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. Cependant, la partie massive ne peut pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre. En outre, la visibilité de l'accès carrossable doit être garantie.

e) Sur les limites de propriété latérale et postérieure, des clôtures massives et/ou légères d'une hauteur maximale de 2,00 mètres sont permises. Cependant, la partie massive ne peut pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre. Avec accord préalable entre voisins, concernés, la hauteur de 0,80 mètre pour les clôtures massives peut être dépassée.

Art. 10 Dépendances et abris de jardin

10.1 Garage ou Carport

Un garage ou un carport peut être aménagé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique.

La hauteur maximale totale est de 4,00 mètres. La toiture est plate ou légèrement inclinée et peut être végétalisée.

Les constructions principales et les dépendances (Garages ou Car-Ports) d'un même lot doivent être construites en même temps.

10.2 Abris de jardin

a) En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, un abri de jardin, serre ou une construction similaire d'une surface totale de 20,00 m² maximum est admise dans les reculs arrière et latéraux des bâtiments. La hauteur totale est de 4,00 mètres au maximum.

b) Les reculs des abris de jardin par rapport aux limites de propriété doivent être de 3,00 mètres au minimum. Avec un accord écrit entre voisins, un abri de jardin peut être érigé dans les marges de reculement latérales et postérieures de 3,00 mètres. L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.

c) Pour les abris de jardin, serre ou une construction similaire implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique, les reculs prescrits par l'alinéa b) ne sont pas d'application.

Art. 11 Emplacements de stationnement et garages

a) Deux emplacements sur fonds privés sont à considérer comme minimum pour chaque maison unifamiliale.

b) Ces emplacements peuvent-être aménagés :

- » sous forme de garage intégré à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et / ou
- » sous forme d'emplacement à ciel ouvert ou de carport ou de garage à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances (cf. Art. 10.1) et / ou
- » sous forme d'emplacement extérieur à ciel ouvert sur les surfaces indiquées en tant

qu'espace pouvant être dédié au stationnement.

c) Le stationnement de voitures est interdit en dehors des surfaces indiquées ci-dessus.

1.1 Annexe 1: Terminologie du degré d'utilisation du sol

Les définitions suivantes font partie intégrante de la partie écrite du présent projet d'aménagement particulier.

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

M. Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les bords latéraux des façades à construire et de l'alignement avant de la construction principale projetée.

1.2 Annexe 2: Terminologie du PAP QE

Les définitions suivantes font partie intégrante de la partie écrite du présent projet d'aménagement particulier.

1. Accord écrit entre voisins

- a) Acte privé rendu obligatoire, par le présent règlement pour certaines autorisations de bâtir, signé par deux ou plusieurs personnes et qui, s'il est suivi d'effets, est à considérer comme servitude et à traiter en tant que telle. Copie de ces accords est à joindre aux demandes y relatives.
- b) L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord, les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.
- c) L'accord écrit entre voisins concernant les marges de reculement latéral et postérieur de l'article A.1.1.3 g) doit être soumis à l'aide d'un formulaire mis à disposition par l'administration communale.

2. Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

3. Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre le domaine public, respectivement la voie desservante et les terrains à bâtir net.

4. Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent.

La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

5. Annexe habitable

Les annexes habitables sont seulement autorisées à l'intérieur du secteur protégé « environnement construit ».

On entend par annexe habitable une dépendance accolée à une construction principale (ancienne étable ou grange), qui est soumise à un changement d'affectation en vue de servir au logement de personnes ou toute autre activité compatible à la zone urbanisée dont elle se trouve et dont le but est de garder le caractère cohérent de l'ancien ensemble construit de la ferme.

6. Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

7. Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 m.

8. Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un

garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes fenêtres.

9. Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

10. Châssis rampant

Ouverture dans le plan de la pente de la toiture comportant une fenêtre.

11. Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures:

- » les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- » les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- » les clôtures végétales (p.ex. haies).

12. Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

13. Construction

On entend par construction tout assemblage de matériaux, reliés de manière durable et solide, le cas échéant, incorporé au sol, ou à tout le moins relié ou adhérent au sol, les critères pour déterminer l'existence d'une telle construction résidant partant dans les dimensions de l'édifice, les matériaux employés et son caractère de durabilité ou de permanence.

14. Construction principale

Sert à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle et aux administrations publiques. La construction principale est implantée et construite conformément aux dispositions du présent règlement.

15. Construction légère

On entend par construction légère, une construction qui présente un aménagement ou assemblage de matériaux légers et facilement amovibles d'un aspect technique.

16. Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

17. Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages, les car-ports, les serres, les volières, les piscines, les constructions légères (p. ex. petit hall pour le stockage du bois etc.).

18. Dimensions des ouvertures

Pour les largeurs et hauteurs des ouvertures et baies dans la façade, les dimensions intérieures /mesures libres (« Lichtes Mass ») sont à considérer.

19. Etage en retrait

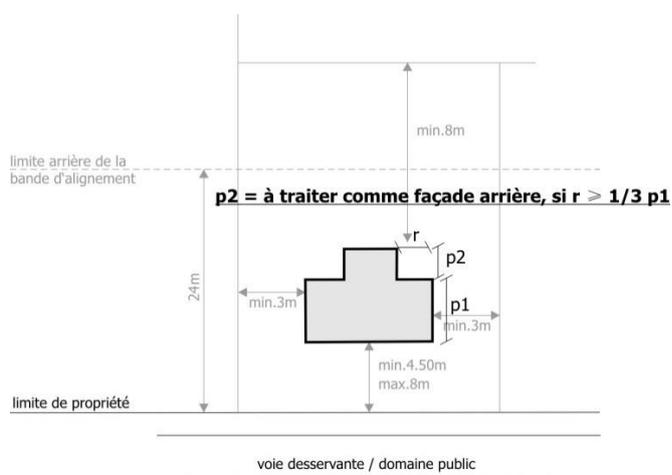
On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

20. Façade principale

Pour les constructions qui se trouvent dans le secteur protégé « environnement construit » (règles du chapitre C), on entend par façade principale, la façade avant ou latérale qui comporte l'entrée principale.

21. Façade latérale et postérieure

Pour les constructions qui se trouvent dans le secteur protégé « environnement construit » (règles du chapitre C), du côté arrière d'une construction principale, la partie latérale de la construction qui est en retrait par rapport à la façade latérale principale du côté avant (p_2), est à traiter comme une façade arrière, si le retrait (r) $\geq 1/3$ de la profondeur de la façade latérale principale du côté avant (p_1).



22. Faîte/Faîtage

On entend par faîte ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

23. Fronton

Couronnement d'une façade ou d'un avant-corps de forme triangulaire ou arquée, plus large que haut.

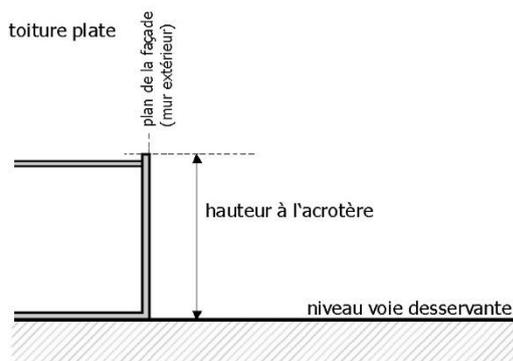
24. Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

25. Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

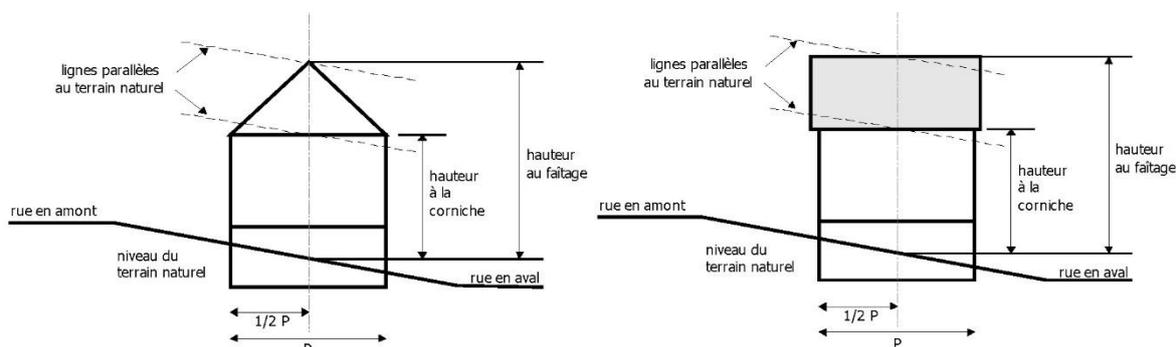


26. Hauteur du socle / du seuil d'entrée

On entend par hauteur du socle ou seuil d'entrée la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

27. Hauteurs des constructions bâties dans un terrain en forte pente

Pour les constructions principales bâties dans un terrain en forte pente, supérieur à 15%, les hauteurs à la corniche et au faitage sont à mesurer par rapport au terrain naturel. Un gabarit théorique parallèle au terrain naturel et mesuré à partir de la limite avec la voie desservante et la bande d'alignement doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer.



28. Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

29. Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

30. Logement

On entend par logement l'unité de résidence destinée à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

31. Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

32. Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes fenêtres.

33. Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

34. Lucarne

Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres.

35. Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

36. Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

37. Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

38. Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

39. Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

40. Marges de reculement

Elles déterminent des espaces entre les limites séparatrices et la construction.

41. Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

42. Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

43. Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

44. Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

45. Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

46. Place à bâtir / terrain constructible

Terrain viabilisé, c'est-à-dire desservi par une voie existante qui est équipée, au minimum, des infrastructures en eau, canalisation d'égout et électricité de capacité et qualité suffisantes, et se trouvant englobé dans une zone constructible.

47. Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante.

Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

48. Surface constructible

Elle représente la surface maximale théorique à construire dans une parcelle donnée après avoir respecté les conditions suivantes :

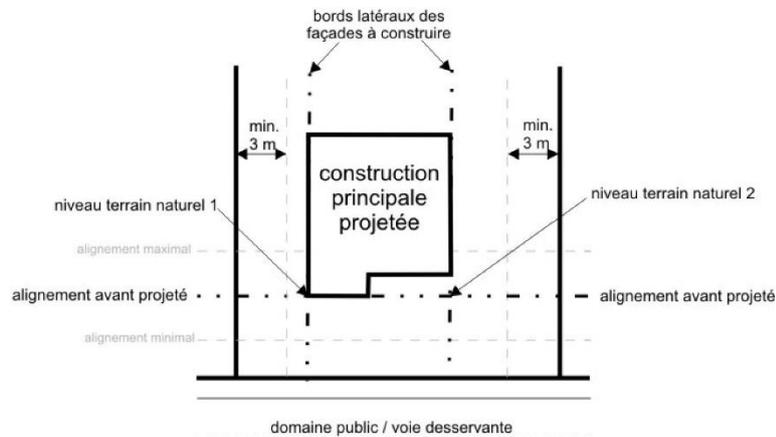
- » la bande de construction.
- » les limites constructibles avant, latérale, et postérieure.

49. Surface de la parcelle

La parcelle est le terrain constituant une unité cadastrale. La surface de la parcelle à prendre en considération est celle contenue dans le périmètre de la zone.

50. Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les bords latéraux des façades à construire et de l'alignement avant de la construction principale projetée.



51. Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- » la terrasse accolée à un bâtiment;
- » la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- » le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

52. Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

53. Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'État ou à une commune qui font partie du domaine public.

54. Unité

On entend par unité toute unité se rapportant à l'affectation principale ou secondaire propre à la construction dans laquelle l'unité se trouve. On distingue par exemple : unité de logement, d'activité artisanale, de service, de commerce ou autres.

55. Voies existantes

Sont considérées comme voies ou parties de voies existantes, les voies de l'État ou de la commune ou les parties de ces voies, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, et qui ont été spécialement consolidées et équipées au minimum par les infrastructures en eau, canalisation d'égout et électricité de capacité et qualité satisfaisante.

56. Zone non aedificandi

Zone où aucune construction ne doit être édifiée.

1.3 Annexe 3: Terminologie du RBVS

Les définitions suivantes font partie intégrante de la partie écrite du présent projet d'aménagement particulier.

1. BRUIT AÉRIEN

Bruit émis par une source n'ayant pas de contact avec la structure construite.

2. BRUIT D'IMPACT

Bruit qui a pour origine une mise en vibration directe de la structure de la construction.

3. CHANGEMENT DU MODE D'AFFECTATION

Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

4. CLÔTURE

Barrière naturelle ou faite de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites ou d'empêcher des personnes ou des animaux d'y entrer ou d'en sortir.

5. COMMODITÉ D'UNE CONSTRUCTION OU D'UN AMÉNAGEMENT

La commodité d'une construction ou d'un aménagement implique des bonnes conditions de confort pour l'ensemble des usagers.

6. CONSTRUCTION

On entend par construction tout assemblage de matériaux, reliés de manière durable et solide, le cas échéant, incorporé au sol, ou à tout le moins relié ou adhérent au sol, les critères pour déterminer l'existence d'une telle construction résidant partant dans les dimensions de l'édifice, les matériaux employés et son caractère de durabilité ou de permanence.

7. COUR ANGLAISE

Cour au niveau du sous-sol, encaissée entre la rue et la façade d'un bâtiment, qui sert notamment à éclairer et ventiler ce niveau.

8. DEUX-ROUES LÉGERS

Bicyclette, cyclomoteur, motocycle léger ou motocycle à propulsion électrique ou thermique.

9. DALLE PODOTACTILE

Dalle constituée d'un matériau à relief, permettant aux malvoyants et aux non-voyants de s'orienter dans leurs déplacements à pied.

10. DÉCORATION ÉVÉNEMENTIELLE

Décoration non publicitaire, à caractère éphémère, liée à un événement à caractère culturel, sportif, social ou commercial.

11. DOMAINE PUBLIC

Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

12. DURABILITÉ D'UNE CONSTRUCTION OU D'UN AMÉNAGEMENT

La durabilité d'une construction ou d'un aménagement consiste en la faculté de participer à la configuration de la société humaine qui lui permette d'assurer sa pérennité. Sont considérés notamment comme durables, les

constructions et aménagements qui se caractérisent par de bonnes qualités sociales, économiques et environnementales.

13. ENSEIGNE

Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relatives à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.

14. ENSEIGNE ÉVÉNEMENTIELLE

Enseigne à caractère éphémère, liée à un événement à caractère culturel, sportif, social ou commercial.

15. FOSSE DE PLANTATION

Volume contenant la terre arable nécessaire à la plantation et à la croissance d'un arbre à haute tige.

16. HAUTEUR LIBRE SOUS PLAFOND

Hauteur mesurée du sol fini au plafond fini.

17. LIGNE À HAUTE TENSION

Composant principal des grands réseaux de transport d'électricité qui transporte l'énergie par l'intermédiaire de l'électricité des centrales électriques au consommateur. Ces lignes sont aériennes, souterraines et sont exploitées à des tensions supérieures à 65 kV.

18. LISSES

Rambardes parallèles aux limons d'un escalier. La lisse supérieure joue le rôle de main-courante.

19. LOCAL / PIÈCE

Espace clos et couvert destiné à la fréquentation occasionnelle ou permanente de personnes.

20. MOBILIER URBAIN

Ensemble des objets ou dispositifs publics ou privés, posés ou ancrés dans l'espace public, fixes ou amovibles.

21. NIVEAU

Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.

22. NIVEAU FINI DU PLANCHER

Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.

23. NIVEAU FINI SOUS DALLE

Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00m de référence.

24. PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ DE PERSONNES

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

25. PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES

Tous les locaux non visés à la définition précédente. Sont considérées comme pièces destinées au séjour temporaire de personnes, notamment les salles de spectacles, salles de cinéma, les bars, les discothèques, les buanderies, les garages, les entrepôts, les archives et les locaux techniques.

26. PERSONNE À MOBILITÉ RÉDUITE

Personne dont les facultés de déplacement à pied sont réduites de manière temporaire ou définitive.

27. POINT D'INCIDENCE

Le point d'incidence se trouve sur un axe traversant la source acoustique et perpendiculaire à la limite de propriété.

Il se trouve :

- » soit sur la propriété avoisinante sise en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, distant de 3 mètres de la limite de propriété,
- » soit à la fenêtre, à la limite du balcon ou de la terrasse du voisin, si la distance entre ces éléments et la limite de propriété est inférieure à 3 mètres.

28. POTELET

Borne destinée à empêcher le stationnement et à protéger les espaces de circulation destinés aux piétons ainsi qu'aux cyclistes.

29. PUBLICITÉ

Inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, y inclus le dispositif qui la supporte, à l'exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries, des établissements d'intérêt général ou à vocation touristique.

30. PUBLICITÉ ÉVÉNEMENTIELLE

Publicité à caractère éphémère, liée à un événement à caractère culturel, sportif ou social, à une foire ou à un salon et dont au maximum 1/7ème de la surface est réservé aux annonceurs parrainant cet événement.

31. PUBLICITÉ LUMINEUSE

Publicité constituée principalement d'une ou de plusieurs sources lumineuses.

32. REVÊTEMENT PERMÉABLE

Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

33. SAILLIE

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

- » les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et
- » les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

34. SALUBRITÉ D'UNE CONSTRUCTION OU D'UN AMÉNAGEMENT

La salubrité des constructions et des aménagements est déterminée par leur aptitude à favoriser le bien-être physique, mental et social des usagers. Sont considérés notamment comme salubres, les constructions et aménagements qui permettent d'empêcher la propagation de maladies et les risques d'infirmité.

35. SÉCURITÉ DES USAGERS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

La sécurité des usagers des constructions et aménagements, de quelque nature qu'ils soient, est garantie si leurs conception et réalisation permettent de réduire, lors de leur usage ordinaire et extraordinaire, le risque d'accidents ou de menaces concernant l'intégrité physique des personnes.

36. SOLIDITÉ D'UNE CONSTRUCTION OU D'UN AMÉNAGEMENT

La solidité d'une construction ou d'un aménagement est déterminée par son indéformabilité et sa stabilité. Est considérée comme solide, toute construction dont l'assemblage et les caractéristiques des éléments porteurs et

non porteurs permettent d'assurer l'intégrité de la construction, la descente de toutes les charges aux fondations, le contreventement de la construction ainsi que le maintien des éléments non structuraux.

37. STUDIO

Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l'espace de séjour et l'espace nuit, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

38. SURFACE HABITABLE NETTE

Surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1,00m. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1,00m et 2,00m ne sont pris en compte qu'à 50%.

39. SYSTÈME PORTEUR DES BÂTIMENTS

Ensemble des parties de construction et assemblages nécessaires pour supporter et répartir les charges ainsi que pour assurer la stabilité.

40. TALUS ABRUPT

Terrain en forte pente dont l'angle formé avec l'horizontale est en principe supérieur à 45°.

41. TRANSFORMATION D'UNE CONSTRUCTION

Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.

42. TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m³.

43. TROTTOIR

Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.

44. UNITÉ D'EXPLOITATION DANS UNE CONSTRUCTION

On entend par unité d'exploitation dans une construction un ensemble de locaux non dissociables de par leur activité comprenant une ou plusieurs exploitations avec un seul exploitant ou un groupe d'exploitants qui peut être tenue de façon autonome.

45. VIDE-ORDURES

Système d'évacuation des ordures ménagères par voie sèche, qui permet aux occupants de chaque étage d'un immeuble d'habitation de faire parvenir ses ordures par gravité jusqu'à une benne centrale au rez-de-chaussée ou en sous-sol sans se déplacer.

46. VOIE CARROSSABLE

Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

2 Partie graphique

- » Plan des prescriptions
- » Plan des coupes

Plan des prescriptions (1:250)

LOT 1		3,75 ares	
/	108 m ²	/	229 m ²
i2	1- mj	/	1- u
i2	hc:6,5m hf:11,5m	/	1S + II + 1C

LOT 2		3,18 ares	
/	116 m ²	/	250 m ²
i2	1- mj	/	1- u
i2	hc:6,5m hf:11,5m	/	1S + II + 1C

LOT 3		3,56 ares	
/	116 m ²	/	250 m ²
i2	1- mj	/	1- u
i2	hc:6,5m hf:11,5m	/	1S + II + 1C

LOT 4		3,42 ares	
/	116 m ²	/	250 m ²
i2	1- mj	/	1- u
i2	hc:6,5m hf:11,5m	/	1S + II + 1C



Ce plan ne vaut pas "PLAN à l'ACTE"
Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou ilot

LOT / ILOT		surface du lot / de l'ilot [ares]	
surface d'emprise au sol [m ²]	min. max.	surface du lot / de l'ilot [ares]	min. max.
surface du scellement du sol [m ²]	min. max.	surface constructible brute [m ²]	min. max.
type de toiture	min. max.	type et nombre de logements	min. max.
type, disposition et nombre des constructions	min. max.	nombre de niveaux	min. max.
		hauteur des constructions [m]	min. max.

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- - - délimitation des différentes zones du PAG

Coûres de niveau

- terrain existant (1,0 mètre)
- - - terrain remodelé

Nombre de niveaux

- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- +1.2...R nombre d'étages en retrait
- +1.2...C nombre de niveaux sous combles
- +1.2...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions:

- hc-x hauteur à la corniche de x mètres
- ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions:

- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Forme de toiture:

- tp toiture plate
- tx (y%-z%) toiture à x versants, degrés d'inclinaison

Gabarits des immeubles (plan/coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- - - limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- - - limites de surfaces constructibles pour dépendances
- - - limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- - - limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / ilots

- lot projeté
- ilot projeté
- terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

- min x% pourcentage minimal en surface construite brute à déduire au logement par construction
- max y% pourcentage maximal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- X% pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- espace vert privé
- espace vert public
- aire de jeux
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

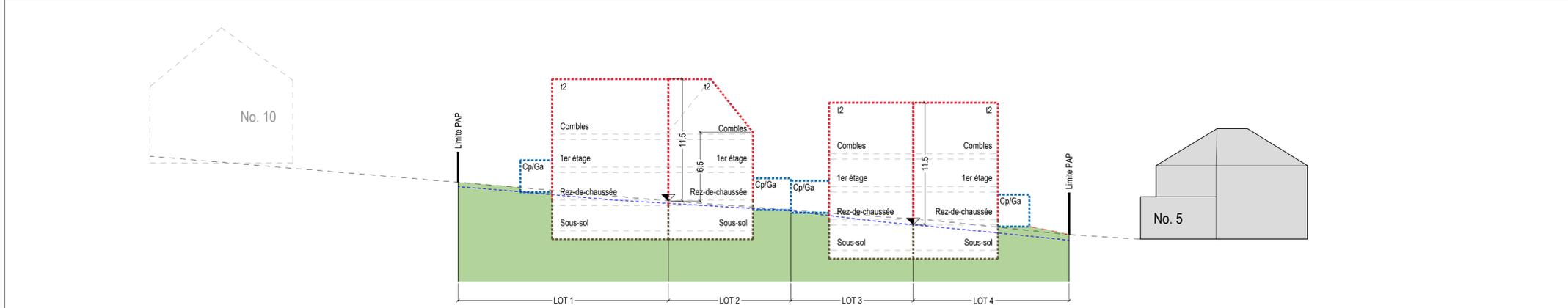
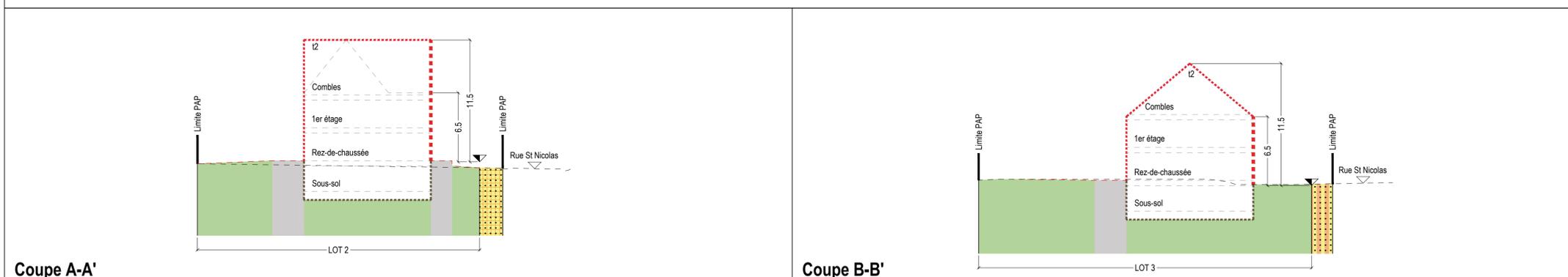
- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

Indications supplémentaires

- ← xx → cote à titre indicatif
- ① numéro du lot / ilot
- indication coupes
- canalisation existante pour eaux pluviales (1)
- canalisation existante pour eaux usées (1)
- axe de la voie desservante (à titre indicatif)
- ⊗ point de référence
- Cp/Ga carport / garage
- Aj abri de jardin
- i panneau informatif renseignant sur l'emplacement de l'ancien immeuble construit en 1890 (démoli)

(1) Source: Admin. communale de Waldbillig-Plan d'infrastructures, date 29/07/2015

Coupes (1:250)



Fond de plan:
- Levé topographique GEOLUX G.O. 3.14: Plan No 18-15480A-SIE-1 ind A du 24.09.2018 - Système de coordonnées nationales X,Y,Z (LUREF - S.P.S. Lux)
- Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto 2018

Plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»
Rue St Nicolas à Haller, Commune de Waldbillig

Maître de l'ouvrage:
Jean-Pierre Schiltz
20, route de Larochette
L-5391 Reisdorf



Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes

Annexes

1 Mandat de Mission

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

Concerne : Mandat de mission pour l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)

Madame, Monsieur,

Je soussigné, Jean Pierre Schiltz, né le 05.05.1955 à Diekirch et demeurant à route de Larochette 20 L-9391 Reisdorf,

donne, par la présente, mandat au bureau d'études Zeyen+Baumann, d'élaborer sur mon terrain situés à Haller (Commune de la Waldbillig) et enregistrés au cadastre sous le numéro de parcelle 348/2332 (Section A de Haller) un Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) en vue de la construction de maisons unifamiliales.

Le présent mandat est établi en application de l'article 28 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations.



Jean Pierre Schiltz

2 Certificat OAI



Numéro du certificat : n° 79115.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)
- mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
ZEYEN + BAUMANN SARL

ayant son siège social à **BERELDANGE 9, RUE DE STEINSEL**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/10679**

Le droit de signature appartient à
PIERRE BAUMANN UA/0402 né(e) le 28/09/1952
LEX FABER UA/2737 né(e) le 25/11/1987
CHANTAL ZEYEN UA/0425 né(e) le 16/08/1953

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **26/04/2019**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **WALDBILLIG**
- objet: **RUE ST. NICOLAS À HALLER**
- localité: **HALLER** • rue: **Rue St. Nicolas**
- n° de cadastre: **348/2332**
- maître de l'ouvrage: **JEAN-PIERRE SCHILTZ, REISDORF**

Certifié conforme le **28/04/19** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **Lex FABER**

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. rubrique « législation et contrats-types » du site www.oai.lu). L'authenticité et la traçabilité du présent certificat est garantie par le numéro unique mentionné en haut de page. Pour tout renseignement, il vous est possible de contacter le secrétariat OAI (oai@oai.lu; tél. 49 24 05; fax 49 24 07)

3 Accord de principe AGE



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable

Administration de la gestion de l'eau

Direction
Référence : EAU/ACP/19/0038
Dossier suivi par : Service autorisations – OJE
Tél. : 24 55 6 -920 (8:30 - 11:30)
Email : autorisations@eau.etat.lu

Esch-sur-Alzette, le **25 AVR. 2019**

Accord de principe EAU/ACP/19/0038

Objet PAP "Rue St. Nicolas" à Haller

Maître d'Ouvrage Monsieur Schiltz Jean-Pierre

Bureau d'études Bureau d'études Zeyen + Baumann

Plans annexés

- Mémoire explicatif et calculs hydrauliques
- Extrait du plan cadastral
- Extrait de la carte topographique
- Plan d'aménagement particulier
- Extrait du plan des canalisations existantes
- Coupe de principe - évacuation des eaux pluviales
- Plan "Partie graphique, Plan des prescriptions, coupes"

Le présent accord de principe ne vaut pas autorisation au titre de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. L'accord de principe se base sur les plans annexés.

Remarque

Les rigoles sont à implanter devant les carports/garages.

Jean-Paul Lickes
Directeur

1, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

Tél. : (352) 24 55 6 - 920
Fax : (352) 24 55 6 - 7920

TVA : LU18 87 76 07
www.waasser.lu

e-mail :
autorisations@eau.etat.lu

4 Schéma Directeur

D - Schéma Directeur - Haller „Rue St. Nicolas“ HA-SD3/HA-NQ3

September 2015

Schéma Directeur - Plan



LÉGENDE-TYPE DU SCHÉMA DIRECTEUR

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

	logement
	commerces / services
	artisanat / ateliers
	services publics

faible densité moyenne densité forte densité

Espace public

- espace vert ombré / couvert
- Centralité
- Element identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifique
- Séquences visuelles**
- regard vers l'extérieur
- saut / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau motorisé (inter- / intraquartier, de desserte locale)
- installation douce (vélo / intraquartier)
- zone résidentielle / zone de ramassage
- chemin de fer
- Aire de stationnement**
- parking collectif / résidentiel
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques**
- Axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- Axe principal du canal pour eaux usées
- Bassin de Rétention

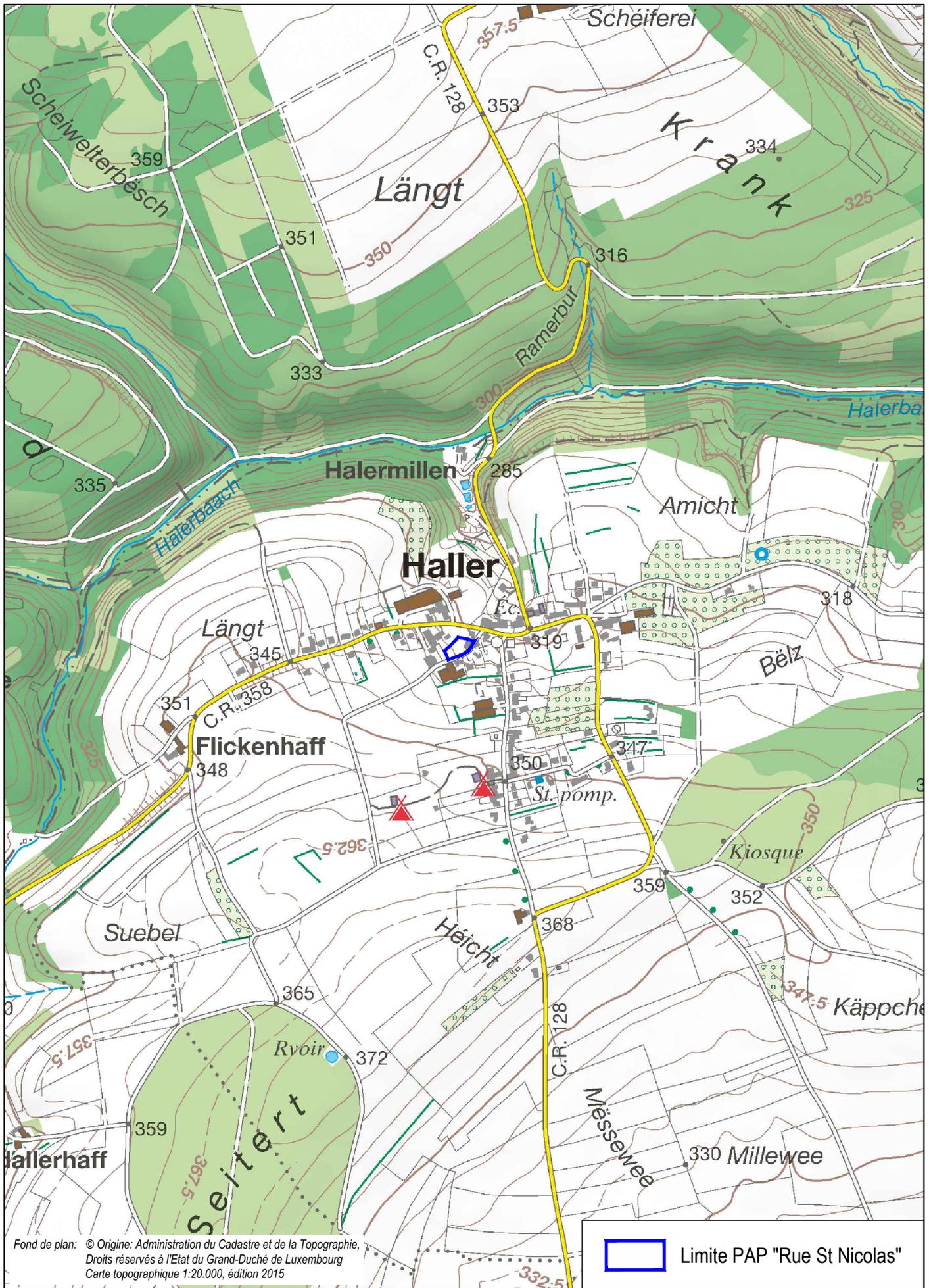
Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- Couille verte
- Biotopes à préserver
- Biotopes à compenser
- Surfaces pour mesure compensatoire

Abb.8: Schéma Directeur Haller "Rue St. Nicolas" (HA-SD3/HA-NQ3) M 1:1000

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2013

5 Plan topographique et extrait cadastral



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Carte topographique 1:20.000, édition 2015

 Limite PAP "Rue St Nicolas"

ZB ZEYEN BAUMANN
Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
T+352 33 02 04
F+352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu



1 : 10 000
juillet 2020

Extrait
carte topographique
Haller, Commune de Waldbillig



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT CADASTRAL

Date d'émission : 26 avril 2019

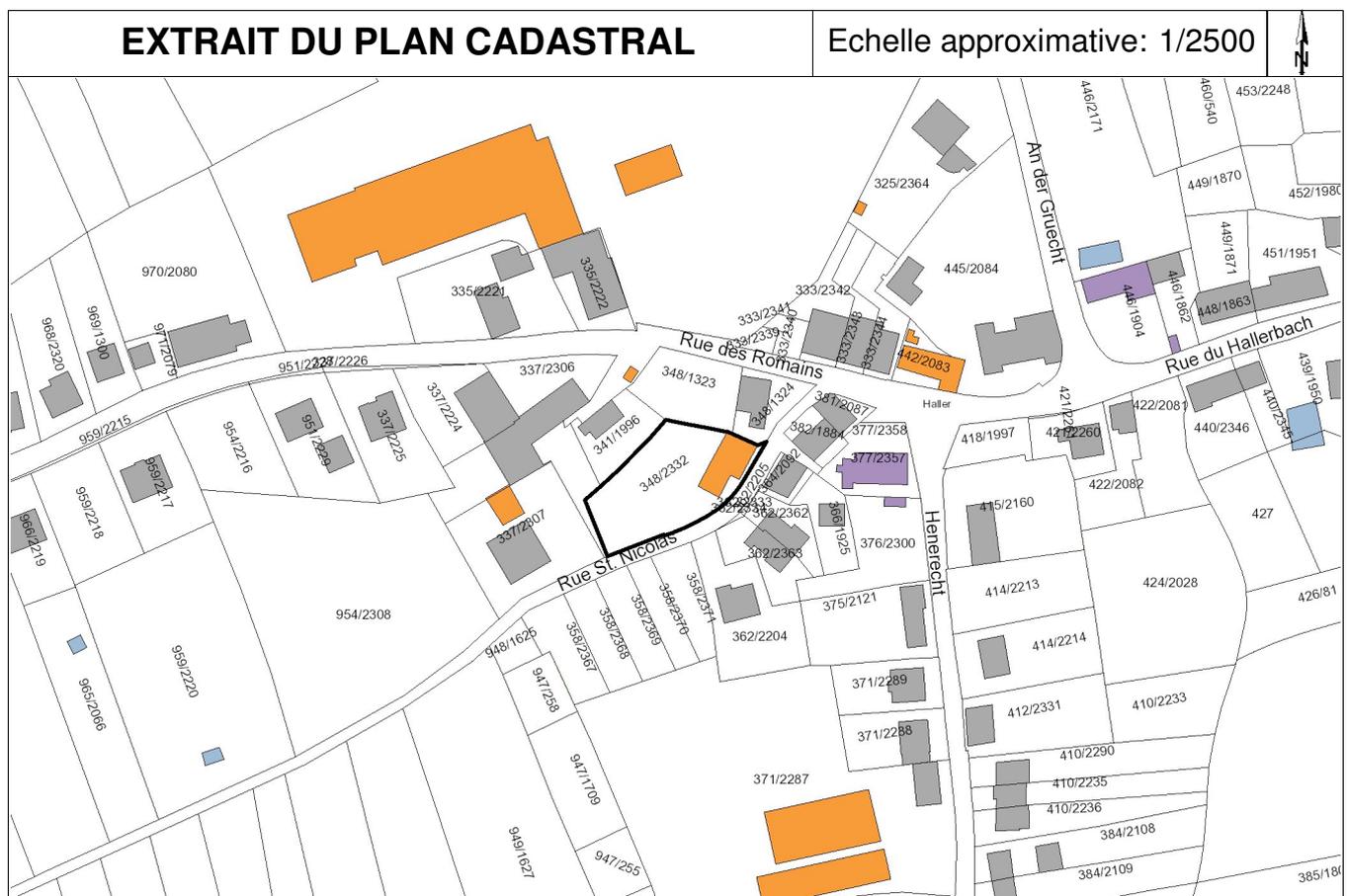
Responsable : Jean THIBO

Commune : **WALDBILLIG**
Section : **A de HALLER**
No cadastral : **348 / 2332**
Contenance : **15a07ca**

Lieudit : Rue St. Nicolas
Revenu bâti : **0**
Mesurage(s) : **645, 649**

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place (occupée)	bâtiment agricole	10.54	0	15a07ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Schiltz, Jean Pierre Aloyse [19550505 / 9391 Reisdorf]			



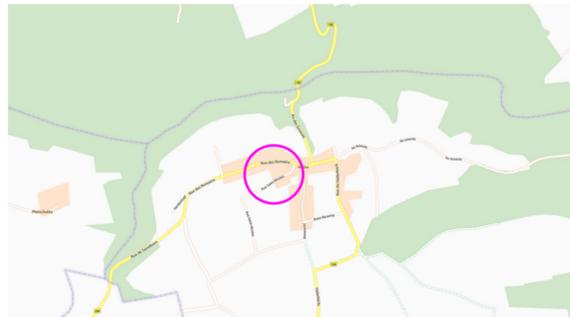
6 Levé topographique et plan de mesurage



GEOLUX 3.14
 Bureau de Géomètres Experts
 57, Route d'Esch | L-3332 FENNANGE
 Tél. : +352 26 84 54 90 | Fax : +352 26 84 54 91
 E-mail : info@geo314.eu | Web Site : www.geo314.eu

Parcelle 348/2332 Rue Saint-Nicolas à HALLER

Ce plan n'est valide que s'il comporte la signature du contrôleur et le cachet GEOLUX 3.14. S.A.



B	08/03/19	HEV	EC		Ajout des limites cadastrales officielles
A	28/09/18	HEV	EC		
Indice	Date dessin	Des.	Ctr.	Sign.	Modifications

PLAN DE SITUATION

Dossier TRL
N° du Plan : 18-15480A-SIE-1

Client : SCHILTZ Jean-Pierre

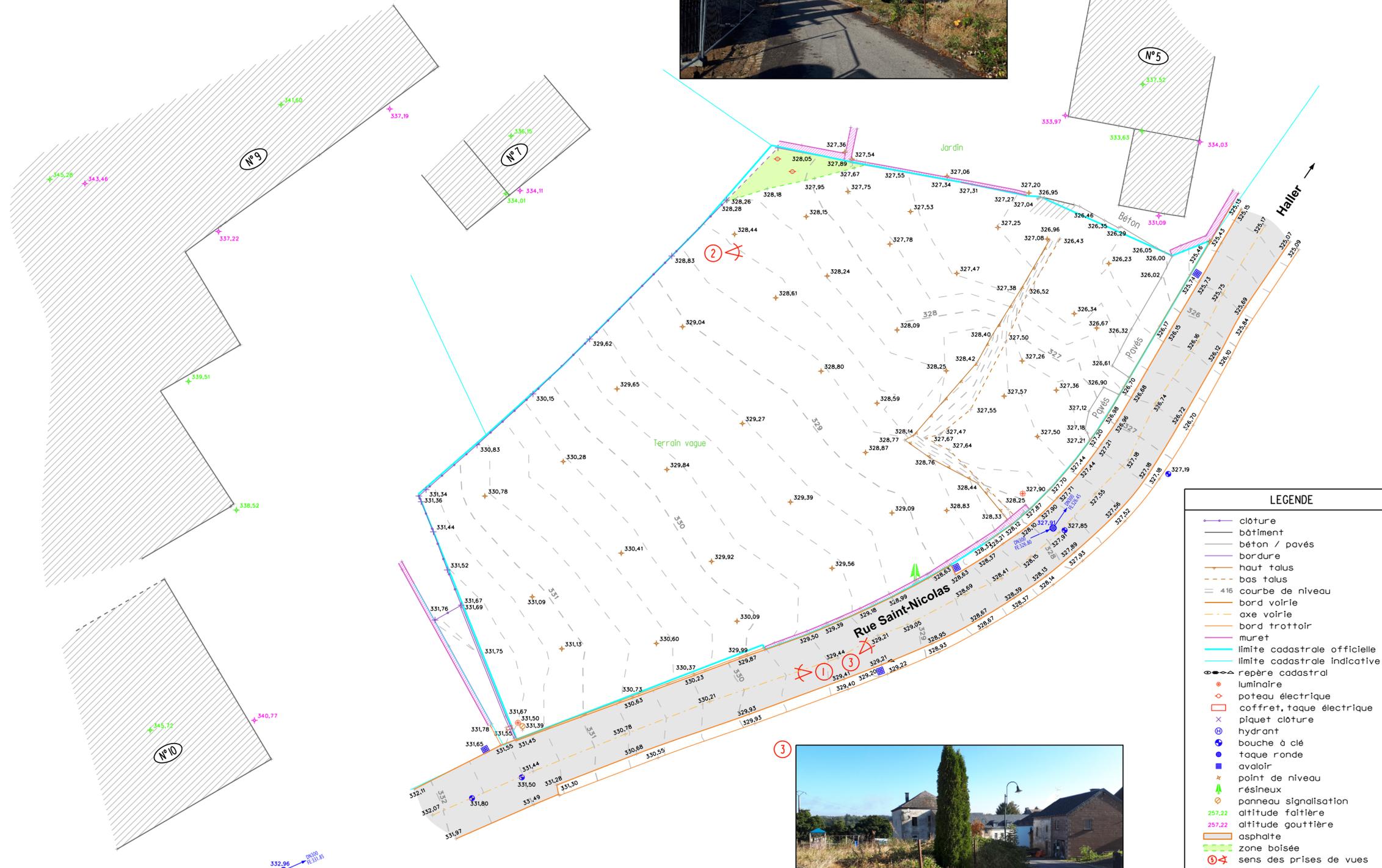
Date du levé : 24/09/18
Echelle : 1/200

EC V8 3/10/13



Remarques :

- Les limites parcelaires présentes sur ce plan proviennent du plan DIDIER, datant du 31.07.2012 (Mes. 645).
- La précision altimétrique relative est conforme à l'usage. La précision est fonction du système SPS Lux.



Système X, Y, Z national
(LUREF - S.P.S. Lux)

EC V8 3/10/13

ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

Grand-Duché de Luxembourg

LEGENDE DES PARCELLES

N° Mesurage	N° Affaire	Commune de	Section
645	0165754	WALDBILLIG	A de HALLER
Levé par: M.R.		Echelle(s): 1/250	
Dessiné par: P.F.		Lieu et date: Diekirch, le 31 juillet 2012	
L'ingénieur: Marc DIDIER, Géomètre Officiel		Signature: 	

Commune : WALDBILLIG			Section: A de HALLER			
Nouvelle(s) parcelle(s)						
Numéro	Nature	Occupation	Contenance			Nom(s)
			ha	a	ca	
348/2332	place (occupée)	bâtiment agricole	00	15	07	SCHILTZ Jean Pierre Aloyse
Numéro	Lieudit		Provenance des parcelles			
348/2332	Rue St. Nicolas		ENTIER 348/2088, ENTIER 348/2089			

