WALDBËLLEG
COMMUNE DE WALDBILLIG

AVIS AU PUBLIC

en matière d'aménagement communal et de développement urbain
PAP nouveau quartier « Henerecht » 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 Luxplan S.A. ingénieurs-conseils a introduit pour le compte de M&F Promotions S.à.r.l. de L-8140 Bridel 88, rue de Luxembourg le projet d'aménagement particulier nouveau quartier «Henerecht» à Haller. Le dossier y relatif est déposé du 08.06.2022 au 08.07.2022 inclusivement à la maison communale où le public peut en prendre connaissance pendant les heures d'ouverture de bureau et publié sur le site internet de la Commune 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 08.07.2022, sous peine de forclusion.

Waldbillig, le 07.06.2022.

Pour le Collège des bourgmestre et échevins,

La bourgmestre,

Andrée Henx-Greischer

ADMINISTRATION COMMUNALE WALDBILLIG

La secrétaire,

Martine Dimmer

1, rue André Hentges
L-7680 Waldbillig
Tél. (+352) 83 72 87
Fax (+352) 83 77 89
gemeng@waldbillig.lu
www.waldbillig.lu

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Henerecht» à Haller



Introduction auprès du Collège des Bourgmestre et Échevins	
Analyse de la conformité du PAP au PAG	
Avis de la Cellule d'Évaluations	
Vote définitif du PAP	
Approbation du PAP par le Ministre de l'Intérieur	

Février 2022

LUXPLAN S.A.

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Henerecht » à Haller



RAPPORT JUSTIFICATIF

Février 2022

LUXPLAN S.A.
Ingénieurs conseils

Commanditaire

Maître de l'Ouvrage
88, Rue de Luxembourg
L-8140 Bridell
Tél. : +352 691 91 45 45
E-mail : M.MARET@top-invest.lu

M&F Promotions S.à.r.l.

Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

4, rue Albert Simon
L – 5315 Contern
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09

Internet : www.luxplan.lu

N° de référence du projet :	**20190747-LP**
Référence rapport :	20190747_C211_Rapport-Justificatif_20220210

Rapport rédigé par :	Stéphanie ANSAY	02/2022
Rapport vérifié par :	Ben BACKENDORF	02/2022

Modifications du rapport

Indice	*Modifications*	*Date*
-	Version initiale	10/02/2022

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).

TABLE DES MATIERES

1 Introduction 7

1.1 Localisation du projet 7

1.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP 7

1.3 Vues d'ensemble du site 9

1.4 Infrastructures publiques environnantes 11

1.5 Contexte environnant 12

2 Extrait du Plan d'aménagement Général (PAG) en vigueur 17

2.1 Partie graphique 17

2.2 Partie écrite 18

2.3 Schéma directeur 22

3 Descriptif du Concept urbanistique 25

3.1 Avant-projet d'aménagement et programmation urbaine 25

3.2 Concept de développement urbain 27

3.3 Concept de mobilité 30

3.4 Concept environnemental et paysager 32

3.5 Concept d'assainissement 33

4 Conformité du PAP au PAG en vigueur 35

4.1 Mode d'utilisation du sol en zone HAB-1 35

4.2 LOGEMENTS À COÛT MODÉRÉ 35

4.3 Délimitation du domaine public et du domaine privé 35

4.4 Degré d'utilisation du sol 37

5 Illustrations du projet 40

5.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible 40

5.2 Axonométrie du projet 42

6 Fiches de synthèse 42

1 INTRODUCTION

1.1 LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le cadre du plan d'aménagement particulier (PAP) « nouveau quartier » « Henerecht » à Haller, commune de Waldbillig. Le PAP concerne les terrains situés au sud, en périphérie de la localité de Haller en direction de Waldbillig. Le centre de Haller est situé à une distance de +/- 450 m au nord du site.

Figure 1 : localisation du PAP « Henerecht » à Haller



Source : www.geoportail.lu, novembre 2021

1.2 DELIMITATION DU PERIMETRE ET SITUATION FONCIERE INITIALE DU PAP

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 97a 45 ca, provenant actuellement du domaine privé, dont les parcelles cadastrales sont les suivantes :

- 783/1975, partielle
- 734/274, partielle
- 732/753, partielle
- 727/2099, partielle
- 725/2098, partielle

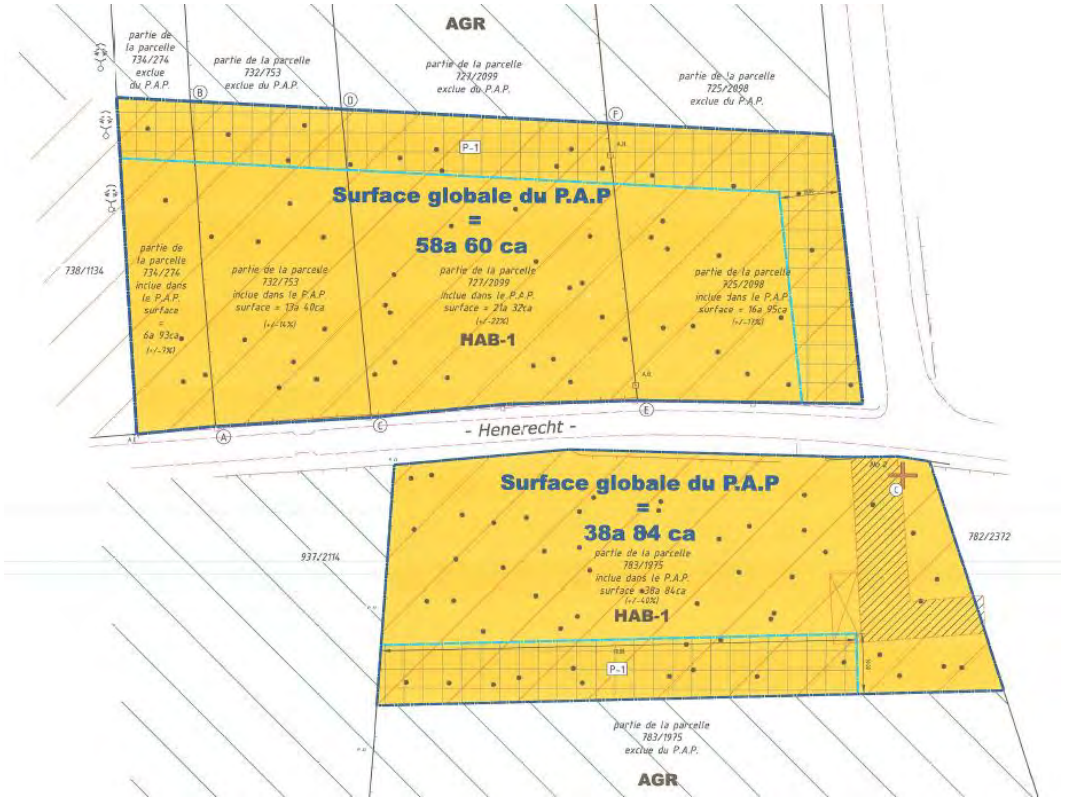
Figure 2 : Extrait du plan cadastral



Source : www.geoportail.lu, janvier 2022

Conformément à l'article 4 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les données proviennent du mesurage réalisé par un géomètre officiel, en l'occurrence Terra GO. Le mesurage fixe la délimitation du périmètre du PAP et les contenances des différents lots. Le mesurage porte la référence suivante : « 2019086WALD ».

Figure 3 : Plan délimitation du périmètre Terra Go



Source : Terra GO, janvier 2022

1.3 VUES D'ENSEMBLE DU SITE

Une rangée d'arbres et de haies est présente en continu le long du côté ouest de la Rue « Henerecht ». Au nord, côté est, le site est délimité sur le terrain construit voisin par une rangée de peupliers et de bouleaux. Le terrain du site est modérément en pente descendante d'environ 8 % vers le Nord.

A l'entrée sud du site, côté ouest de la voirie « Henerecht » se trouve actuellement une bâtisse isolée de type ferme en forme de « L ». Elle est devancée par une cour ouverte donnant sur l'embouchure de la Rue « Henerecht » au CR 128. Le site est principalement constitué de près et offre un paysage largement ouvert.

Figure 4 : Carte des prises de vues



Source : www.geoportail.lu, janvier 2022

Figure 5 : vues d'ensemble du site



Vue n°1, Photo prise au Nord vers le Sud du site



Vue n°2, Photo prise au niveau du virage du CR 128 à l'embouchure de la rue « Henerecht »



Vue n°3, Bordure de peupliers et de bouleaux en limite nord du site

Source : Luxplan SA, septembre 2019

1.4 INFRASTRUCTURES PUBLIQUES ENVIRONNANTES

Le site du présent projet est connecté aux autres localités de la commune qui bénéficient des équipements collectifs suivants :

- Ecole précoce à Haller,
- Administration communale à Waldbillig,
- Ecole primaire à Waldbillig,
- Maison relais à Waldbillig,
- Centre sportif à Waldbillig.

Les grandes localités de la région tel que Diekirch, Junglinster et Echternach sont facilement accessibles via le réseau routier (CR128 –CR358 - RN10 - RN14).

1.5 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4 d))

1.5.1 ENVIRONNEMENT URBAIN

La localité de Haller est de type rural villageois et est la troisième localité de la commune de Waldbillig en nombre d'habitants, lequel se porte à 413 en 2020. Le paysage du village de Haller passe du plateau au sud vers la vallée au nord. Le village entier présente de nombreuses vues sur le paysage ouvert, ainsi que de multiples espaces verts avec souvent des arbres au niveau des jardins privés face au paysage ouvert.

Le village se caractérise par un tissu urbain de type tentaculaire, principalement le long des voies étatiques (CR 128, CR 358), et la rue « Henerecht », lesquelles se rejoignent au croissement principal du village où se situe la petite église de la localité. Le village dispose d'un camping desservi par la « Henerecht », ainsi que d'une épicerie, d'un café et de l'école précoce au centre du village. Le développement urbain récent repose majoritairement sur la construction de maisons unifamiliales le long des routes existantes. Au centre du village, se sont également développés des typologies plus denses tel que des maisons plurifamiliales.

Figure 6 : Rue « Henerecht » vue du centre du village vers le sud.



Source : Schéma directeur "Henerecht" HA-SD1/HA-NQ1a,b Localité de Haller, Commune de Waldbillig. (M. Mersch août 2009).

Au niveau de la rue « Henerecht » on distingue un tissu traditionnel de constructions en contiguë et parallèle à la voirie dans sa partie inférieure et dans sa partie supérieure, un développement plus récent (années 80), constitué de maisons isolées sur des grandes parcelles.

Figure 7 : Espace-rue sur la partie inférieure de la Rue « Henerecht » à proximité du noyau de village.



Source : Schéma directeur “Henerecht” HA-SD1/HA-NQ1 a, b Localité de Haller, Commune de Waldbillig.

Figure 8 : Constructions sur le tronçon nord de la Rue « Henerecht »



Source : Luxplan SA, octobre 2021

Figure 9 : Constructions sur le tronçon central de la rue « Henerecht »



Source : Luxplan SA, octobre 2021

Sur les CR 128 et CR 358, ainsi que sur la rue « An Amecht » se situent quelques constructions et en zone verte et en entrée de village. Au sud du site du PAP « Henerecht » on trouve également deux maisons isolées au n°3 et n°4 « Halerhicht », une ancienne fermette et maison datant approximativement des années 80.

Figure 10 : Constructions sur le tronçon central de la rue « Henerecht »



Source : Luxplan SA, octobre 2021

1.5.2 RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

❒ Réseau de bus existant

L'arrêt nommé « Haller Schoul » est situé à environ 550 m au nord du site et celui nommé « Haller Beim Basseng » à environ 400 m à l'est de du site du présent PAP « Henerecht ».

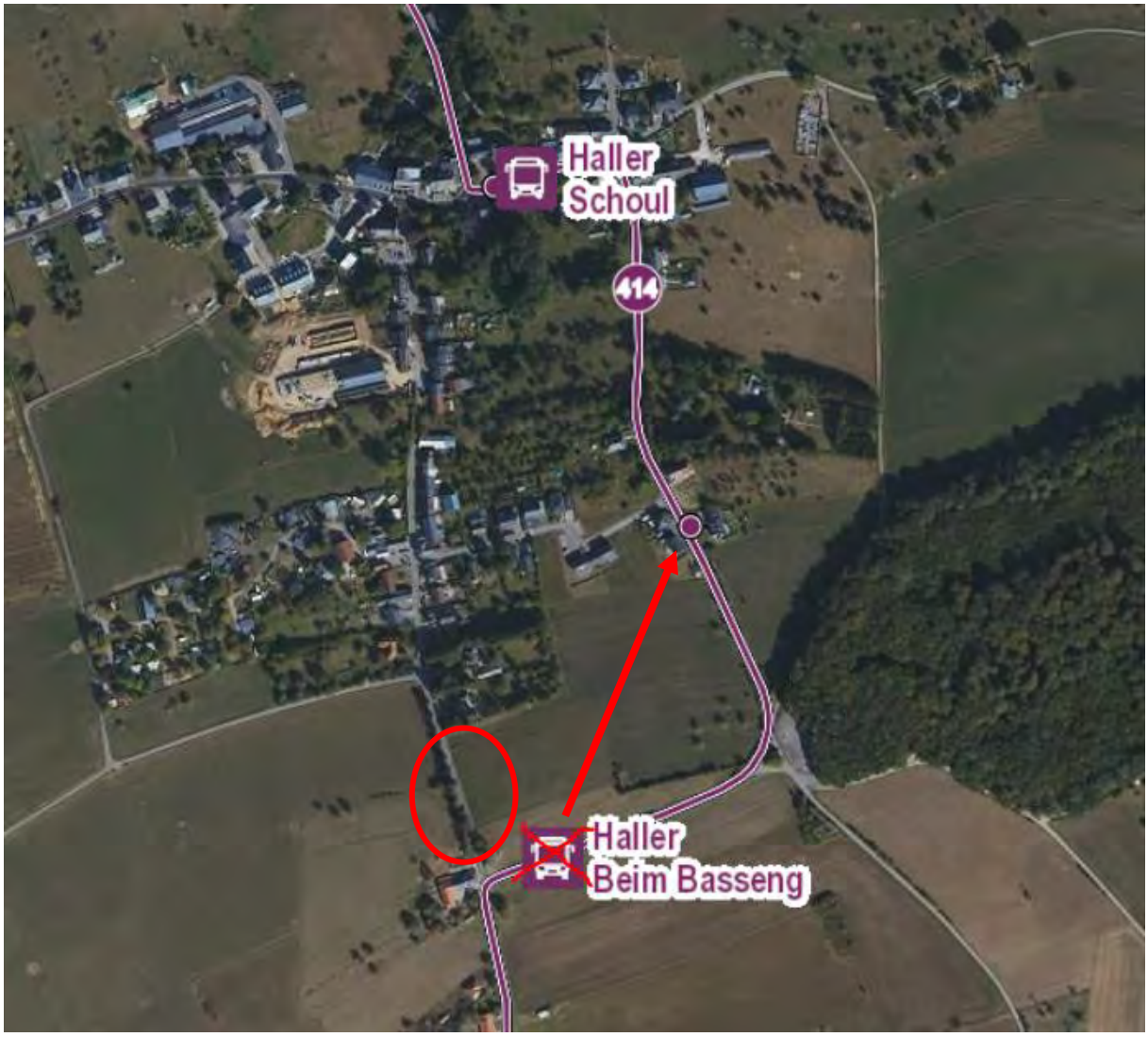
L'arrêt « Haller Beim Basseng », initialement situé à l'extrémité sud du présent PAP a été déplacé vers l'entrée est du village, à proximité du lotissement « Beim Basseng ».

Les lignes font les connections vers les localités suivantes :

- 107 Luxembourg- Junglinster-Beaufort
- 414 Larochette- Beaufort-Echternach
- 504 Ettelbrück-Haller
- 848 Echternach- Colmar-Usines

Le village de Haller et le site du présent PAP « Henerecht » sont donc bien desservis.

Figure 11 : Localisation des arrêts de bus les plus proches



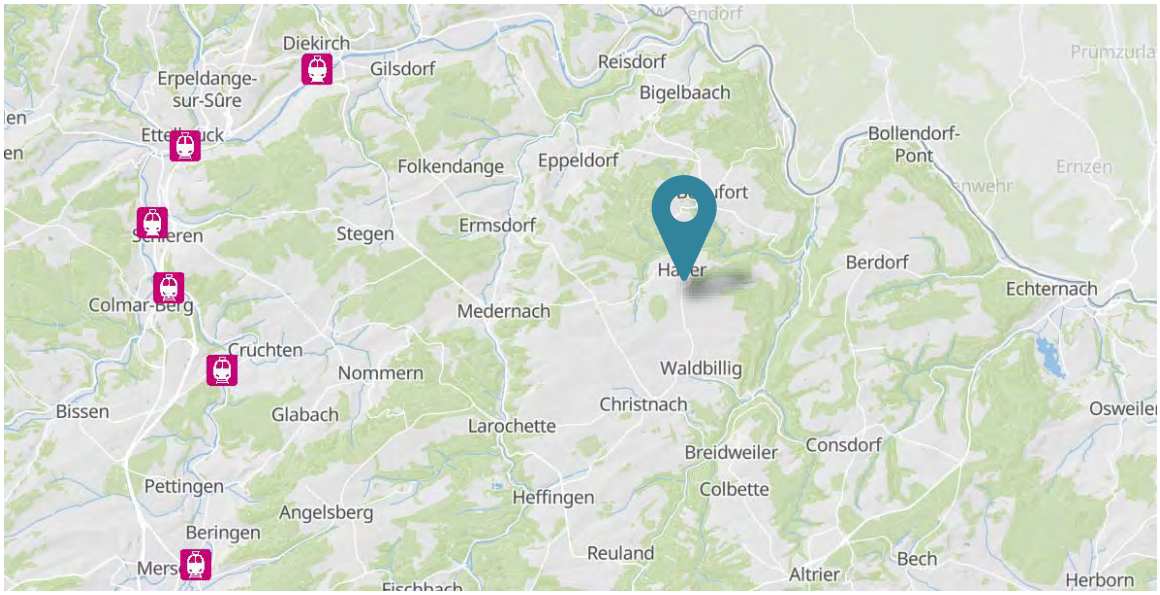
Source : www.geoportail.lu, janvier 2022

❒ Réseau ferroviaire existant

La gare la plus proche du site est la gare de Diekirch à environ 15 km.

La gare de Colmar-Berg peut être jointe par la ligne de bus 848 et les gares de Schieren et Ettelbrück par la ligne du bus 504.

Figure 12 : Localisation du site par rapport aux gares les plus proches



Source : www.geoportail.lu, octobre 2021

1.5.3 ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

Le village de Haller se situe en bordure de la zone Natura 2000. La distance entre le PAP « Henerecht » et la zone protégée est d'environ 700 m. La zone Natura 2000 est traduite au niveau national par la création de la zone protégée d'intérêt national en procédure réglementaire « Vallée de l'Ernz noire / Beaufort / Berdorf ».

Figure 13 : Zone protégée d'intérêt national en procédure réglementaire et habitats Natura 2000



Source : www.geoportail.lu, janvier 2022

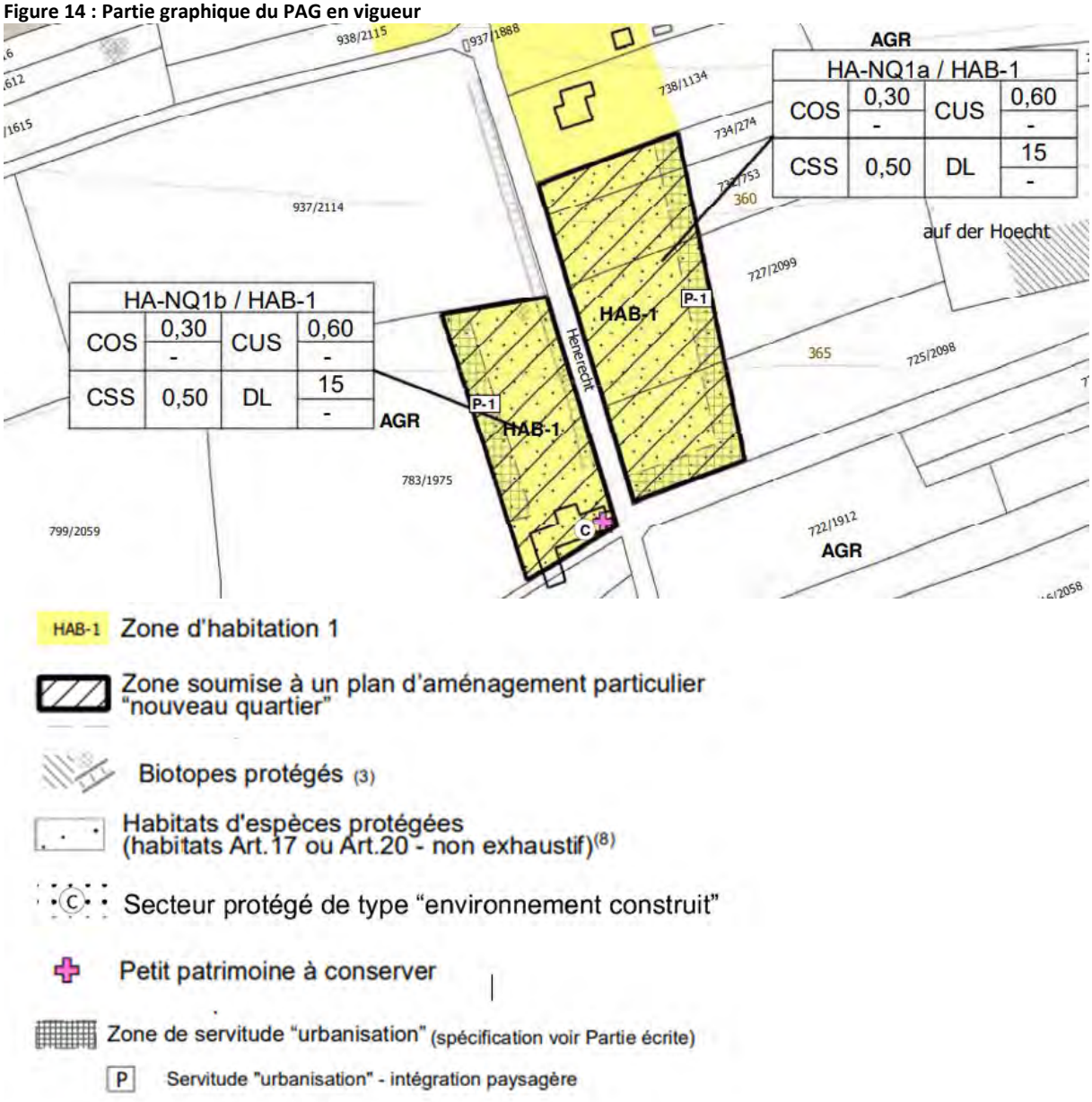
2 EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR

(RGD Art. 2.1)

2.1 PARTIE GRAPHIQUE

Le PAG en vigueur a été approuvé par le ministre de l'Intérieur le 6 février 2018 et porte la référence n° 101C/009/2017. Le PAG a été élaboré sous le régime de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, mouture 2011.

Figure 14 : Partie graphique du PAG en vigueur



Source : Administration Communale de Haller, novembre 2021.

Le PAG en vigueur inscrit les fonds couverts par le présent PAP en zone de base :

- zone de base « zone d'habitation 1 », [HAB-1],

Ces fonds sont également couverts par les zones superposées suivantes :

- Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement « nouveau quartier ».
- Servitude « urbanisation » -intégration paysagère- P » sur une profondeur de 5 mètres sur les limites arrières de la zone PAP NQ.
- Un « secteur protégé de type « environnement construit » ponctuellement au niveau du « petit patrimoine » situé sur la parcelle 783/1975 en rapport avec la ferme.
- Des zones et espaces à titre indicatif : Biotopes protégés et habitats d'espèces protégées (habitats Art.17 ou Art.20- non exhaustif)

Le degré d'utilisation du sol requis par le PAG est le suivant :

- CUS minimum : -
- CUS maximum : 0,60
- COS minimum : -
- COS maximum : 0,30
- CSS maximal : 0,50
- DL minimum : -
- DL maximale : 15

2.2 PARTIE ECRITE

La partie écrite du PAG en vigueur reprends les prescriptions applicables suivantes auxquelles le présent projet d'aménagement particulier doit se conformer :

Figure 15 : 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.

Chapitre 2 – Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 6 Prescriptions générales

Pour les zones définies aux articles 1 à 5 du présent règlement et soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est déterminé conformément aux dispositions ci-après.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logements (DL) des valeurs maxima sont définies.

Les prescriptions y relatives sont spécifiées sur la base du schéma directeur respectif et définies dans le schéma « degré d'utilisation » par quartier sur la partie graphique.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 7 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini comme suit:

a) Les places privées de stationnement et de garages pour voitures doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25 m2.

b) Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant.

c) Le minimum est de:

- deux emplacements par maison unifamiliale. Sous condition que les dimensions minimales d'une place de stationnement - conformément au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites - sont respectées, l'entrée de garage peut être considérée comme place de stationnement.
- deux emplacements par logement pour les maisons bi-familiales et plurifamiliales. Les entrées de garages collectifs ne peuvent en aucun cas être considérées comme places de stationnement.
- un emplacement par tranche de 30 m2 de surface de niveau pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants.
- un emplacement par tranche de 50 m2 de surface de niveau ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux.
- un emplacement par 10 m2 de surface de vente relative aux ensembles commerciaux.

- un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.
- un emplacement par tranche de 30 m2 de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places.
- un emplacement par tranche de 2 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières, maisons de retraite / maisons de soins.
- les établissements commerciaux, artisanaux, de service et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un emplacement pour chaque véhicule utilitaire.

d) Sauf exception autorisée par le bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.

e) S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 mètres, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

f) Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fond et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

Chapitre 4 – Les zones superposées

Art. 13 Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les types de servitude suivants, dont la ou les lettres sont indiquées dans la partie graphique du PAG.

Servitude « urbanisation » – intégration paysagère – P

La servitude « urbanisation » – intégration paysagère – P vise à garantir l'intégration des zones urbanisées dans le paysage ouvert et/ou entre des zones d'affectations différentes. Dans le cas de plantations, des essences indigènes sont à préférer.

On distingue les types de servitudes « urbanisation » – intégration paysagère – P suivantes :

- P-1 (Christnach – *A Frongelt*; Haller – *Henerecht*; Waldbillig – *Auf dem Prankeler*): La servitude « urbanisation » – intégration paysagère – P-1 interdit toute construction, même de petite envergure, ou encore tout remblai ou déblai du terrain naturel sur une profondeur de 5 mètres sur les limites arrières.
- P-2 (Waldbillig - *Schoul*): plantation des bosquets champêtres d'essences indigènes d'une largeur moyenne de 5 m [«starke Randeingrünung»].

Art. 14 Secteurs protégés d'intérêt communal

Les secteurs protégés de type «environnement construit» constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle, qui sont soumises à des servitudes spéciales comprises dans le présent règlement.

Les secteurs protégés de type «environnement construit» sont marqués de la surimpression «C».

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations. Les nouvelles constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

Pour les bâtiments désignés comme « constructions à conserver », « gabarit à sauvegarder » ou « alignement à respecter », la démolition de bâtiments n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de bâtir pour une nouvelle construction reprenant la caractéristique protégée de la construction démolie. Les bâtiments existants qui de par leur état représentent un risque pour la solidité, sécurité respectivement salubrité sont exclus de cette obligation et peuvent être démolies, sous condition que l'autorisation de démolition est soumise à l'obligation qu'une nouvelle construction devra reprendre la caractéristique protégée de la construction démolie, conformément aux règles qui suivent. Cette condition est illimitée dans le temps.

Petit patrimoine

Les éléments à conserver, représentant le « petit patrimoine », ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

Chapitre 6 –Informations à titre indicatif et dispositions générales

Art. 18 Zones ou espaces à titre indicatif

Sont représentées sur la partie graphie à titre indicatif :

- Les biotopes et habitats suivant les articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles – à titre informatif et non exhaustif.

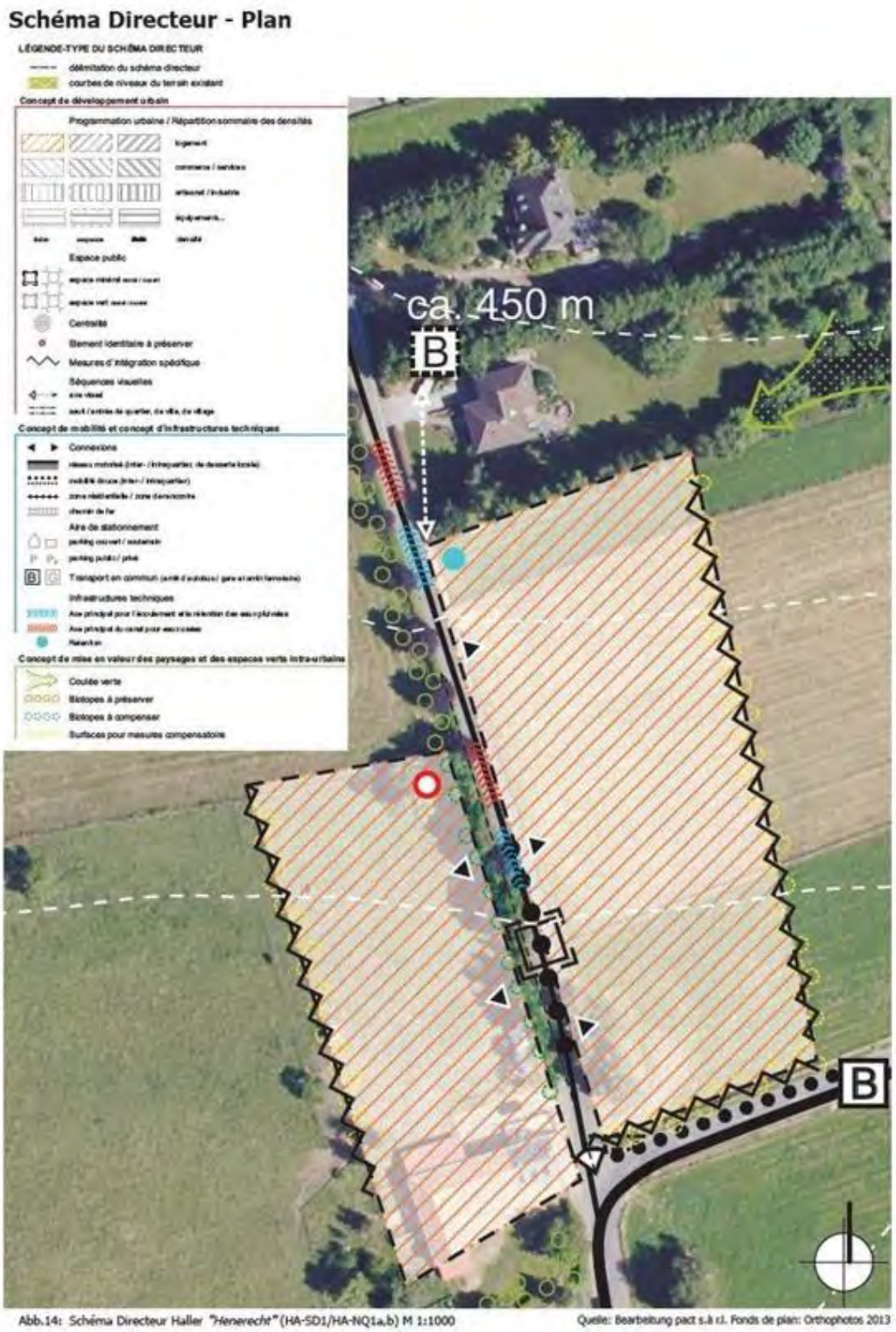
Source : Administration Communale de Haller, novembre 2021.

Il existe une contradiction entre la partie graphique et la partie écrite du PAG en vigueur concernant la servitude « urbanisation » -intégration paysagère- P. La partie graphique indique une bande d'une profondeur de 10 mètres sur les limites arrière de la zone soumise à PAP et la partie écrite donne des prescriptions « sur une profondeur de 5 mètres sur les limites arrières ». Le bureau Pact S.à.r.l. (Bureau d'études en aménagement du territoire, urbanisme et études environnementales pour la commune de Waldbillig) a indiqué, lors d'un échange de courriel, que l'interdiction de toute construction, même de petite envergure, ou encore tout remblai ou déblai du terrain naturel s'applique seulement sur les 5 premiers mètres de la limite arrière de la parcelle et que la partie écrite prime sur la partie graphique.

2.3 SCHEMA DIRECTEUR

Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général, la zone superposée « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » est accompagnée d'un schéma directeur permettant d'orienter le développement du site couvert par le présent PAP. Ce dernier se nomme « Henerecht » HA-SD1/HA-NQ1a, b.

Figure 16 : Schéma directeur « Henerecht » HA-SD1/HA-NQ1a,b_Plan



Source : Administration communale de Waldbillig

Figure 17 : Schéma directeur « Henerecht » HA-SD1/HA-NQ1a,b_Steckbrief

6. Steckbrief Schéma Directeur *"Henerecht"* in Haller (HA-SD1/HA-NQ1a,b)

a) Wesentliche Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 99 Ar und damit großes Entwicklungspotenzial für die Ortschaft und auch die Gemeinde
- 3 verschiedene Eigentümer, 2 davon mit wesentlichen Flächenanteilen
- Mittelstark abfallendes Gelände nach Norden, Bebaubarkeit durch offene Bautypologien gegeben
- Funktion als Bindeglied zwischen isoliert liegenden Einzelgebäuden (Süden) und dicht bebautem Bereich

b) Städtebau und Ortsentwicklung

- *Henerecht* wird als bedeutsame Ortsstraße städtebaulich gestärkt
- Straßenrandbebauung wird fortgesetzt, Ausbildung einer quartiersbezogenen Platzaufweitung im inneren des Geländes
- Bestehende Ortseingangssituation durch Bestandsbebauung und Bäume, Betonung der Torsituation durch das Konzept
- Blickbeziehungen ins natürlich geprägte Umland nach Westen und Osten
- Insgesamt werden für die Flächengröße und die Lage im ländlichen Raum angemessene Grundstücksgrößen erzielt

Code SD	HA-SD1		Code NQ	HA-NQ1a_NQ1b	
Orientierungswerte					
Gesamtfläche		0,99 ha	Anzahl und Art der Häuser	EFH	3
öff. Fläche	15%	0,15 ha		DHH	6
pot. Baufläche	HAB-1	0,84 ha		RH	3
				MFH	-
				Gew./MIX	-
			Anteil Bürofläche	max.	10%
Ø-Grundstücksgröße		7,01 ar	Anteil bifamilial	max.	10%

HAB-1					
COS	max	0,23	CUS	max	0,52
	min	0,19		min	0,42
CSS	max	0,32	DL	max	13,3
				min	10,9

- Beachtung der für die *PAP Quartiers existants* festgelegten städtebaulichen Vorgaben
- Uniforme Gestaltung des Gebietes bezüglich der Dachformen

c) Verkehr und technische Infrastrukturen

- Gute Anbindung an das (überörtliche) Verkehrsnetz
- Erschließung direkt über die bestehende Straße und damit nur geringes Erschließungsaufkommen
- Gefahr der Nutzung als verkehrliche Abkürzung durch gestalteten Straßenraum und Durchfahrtsberechtigung nur für Anwohner gering; *Henerecht* als verkehrsberuhigte Ortsstraße
- Ausrichtung der Straße als Begegnungszone und damit Stärkung des nicht motorisierten Verkehrs
- Verlängerung des Gehwegs von *Henerecht* bis zur Bushaltestelle am CR zur Schaffung eines sicheren Zugangs

d) Landschaft und Freiraum

- Gegenwärtig offene Lage zwischen westlichem und östlichem landwirtschaftlich geprägtem Freiraum; extensive Nutzung der direkt angrenzenden Flächen als Wiesen- und Weideland
- Durchgrünung des Straßenraums; Freiflächenanteil und Eingrünung der privaten Grundstücke dienen der Freiraumvernetzung und Begrenzung visueller Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Nur wenige erhaltenswerte Biotopstrukturen, Ausgleich im Plangebiet möglich
- Baumreihe entlang des CR als Freiraum bezogene Leitlinie und Abgrenzung der überörtlichen Straße vom Ort

e) Realisierungskonzept

- Umsetzung in 1 PAP, mit der Möglichkeit von 2 Entwicklungsphasen (primäre Entwicklung der östlichen Teilfläche aufgrund des Regenrückhaltebeckens)

Source : Administration communale de Waldbillig

Les principaux points à retenir du schéma directeur sont les suivants :

- Continuation de la construction existante en bordure de rue avec la création d'une placette ou élargissement de rue au centre du PAP.
- Développement en deux phases, en donnant priorité à la partie est en raison de la mise œuvre de la rétention et des infrastructures.
- En raison de la conception, du renouvellement de la voirie et du bassin de rétention en commun les deux surfaces sont, en principe, à délimiter comme un seul PAP.

3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

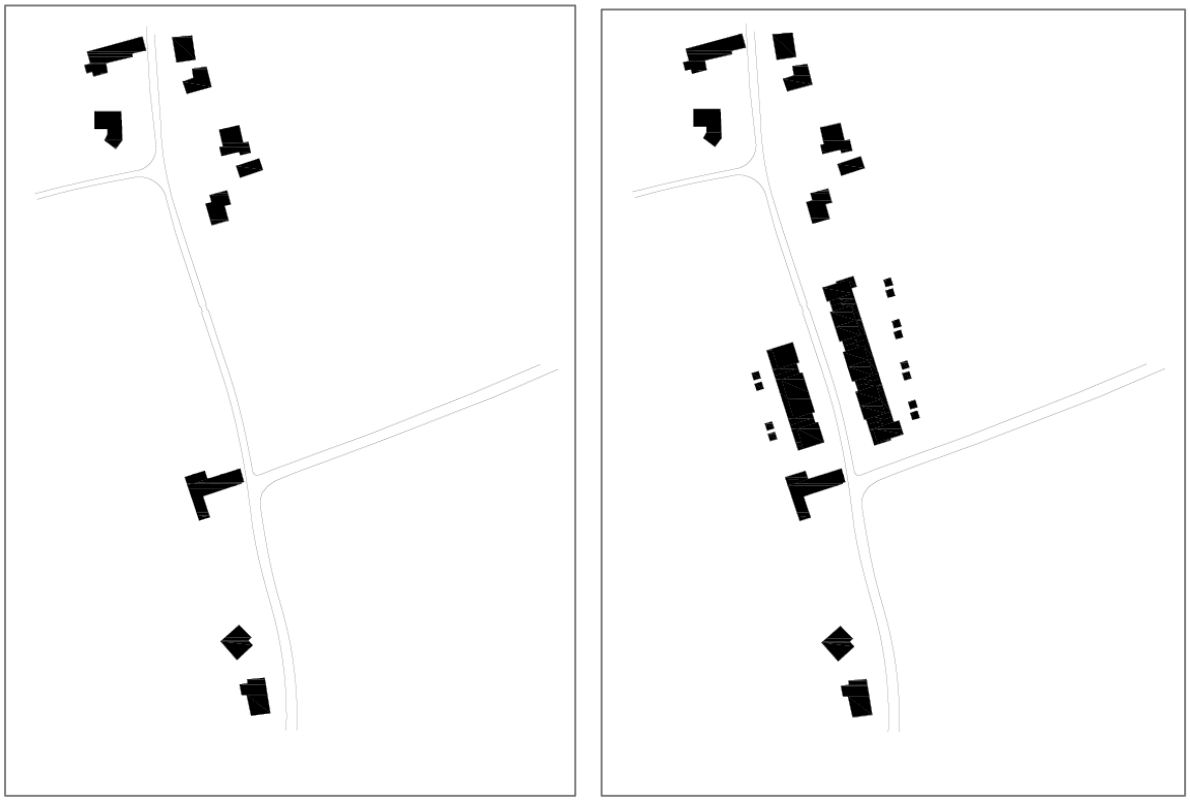
(RGD Art. 2.3)

3.1 AVANT-PROJET D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION URBAINE

Le développement de ce projet permet de densifier de manière modérée la localité comme lieu d'habitation en:

- En proposant des règles urbanistiques proches de celles établies dans le cadre du plan d'aménagement particulier « « quartier existant », favorisant l'intégration harmonieuse des bâtiments au niveau du tissu construit déjà présent.
- En s'intégrant de part et d'autre du réseau routier existant et en renforçant la qualité de l'espace rue à circulation à vitesse réduite via la proposition d'un espace placette en travers de la rue existante et de l'extension de la zone 30 jusqu'à la connexion au CR 128.
- En conservant et renforçant les structures arborées et végétalisées existantes.

Figure 18 : Plan masse existant et projeté



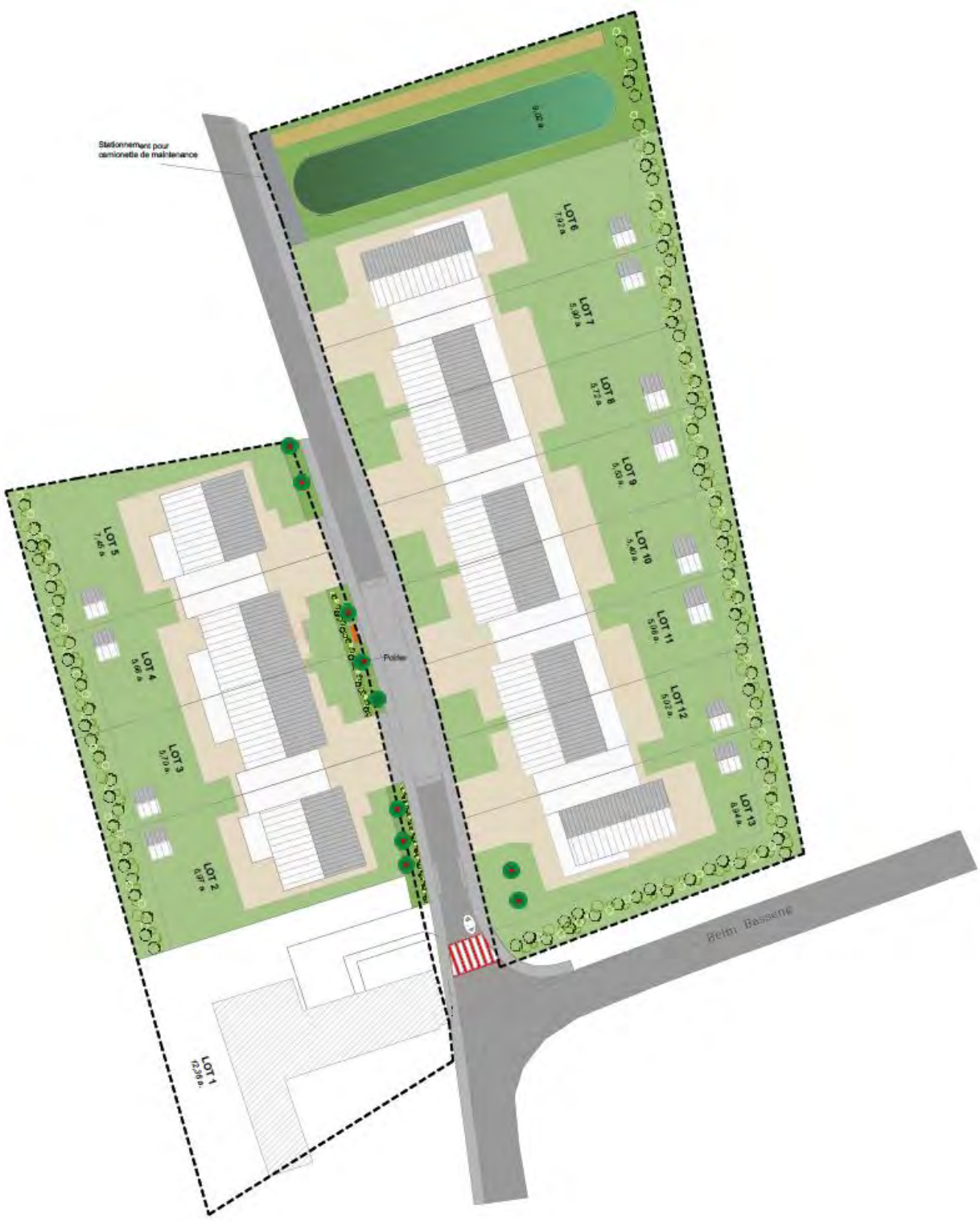
Source : Luxplan SA, décembre 2021

Le projet prévoit la réalisation de 12 unités de logement et le maintien de 1 unité de logement (ferme existante), réparties de la manière suivante :

- 5 unités du côté ouest de la Rue « Henerecht », dont 1 unité au niveau de la ferme existante,
- 8 unités du côté ouest de la Rue « Henerecht »,

Les 12 nouvelles unités de logements seront réalisées sous forme de maisons de type unifamilial isolé et jumelé.

Figure 19 : avant-projet d'aménagement et programmation urbaine



Source : Luxplan SA, 2021

3.2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

(RGD Art. 2.3 et 2.4)

Le développement des lots se fait le long et de part et d'autre de la rue existante « Henerecht ».

Les nouveaux lots ont des surfaces comprises entre +/- 5 ares et 9 ares. Le lot 1 comprend une grande bâtisse existante de type ferme et comptabilise une surface totale de 12,36 ares.

Les constructions principales du PAP s'implantent parallèlement à la voirie existante de type zone 30 et s'alignent sur l'implantation traditionnelle existante sur la partie nord de la Rue « Henerecht ». Elles sont positionnées en suivant les courbes de niveaux d'une topographie en descente d'environ 8% vers le nord.

Les lots 6 et 13 sont placés avec leur pignon côté rue et reprennent ainsi l'implantation de la ferme existante sur le lot 1. Le lot 1 et le lot 13 marquent ainsi l'entrée du village de Haller en venant de Waldbillig.

Des dépendances de type garage ou car-port se situent au niveau du ou d'un des reculs latéraux et permettent de réaliser les stationnements couverts en dehors de l'enveloppe thermique des construction principales.

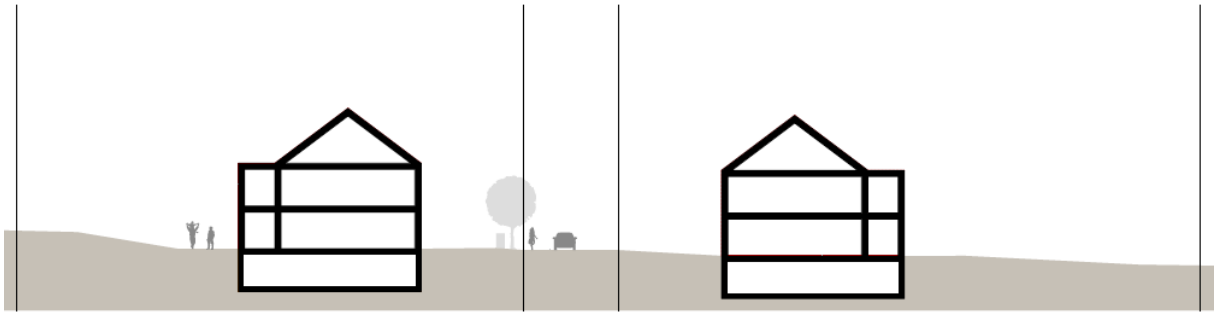
3.2.1 GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions principales s'apparentent des gabarits traditionnels de la rue « Henerecht » et de la ferme en entrée de village sur le lot 1 : 2 niveaux plein avec toiture à versants et combles aménageables. La pente de toiture est de minimum 32° et de maximum 38° pour les lots 2 à 5 et 7 à 12, ainsi que de minimum 32° et de maximum 40° pour les lots 6 et 13.

Les toitures des volumes secondaires des constructions principales sont de type toiture plate en rapport avec les façades arrière des lots 2 à 13, ainsi qu'en rapport avec les façades avant et latérales des lots 6 et 13.

Les toitures des dépendances de type garage ou car-port au niveau du recul latéral seront de type toiture plate.

Figure 20 : Gabarits des constructions projetées



Lot 4 – maison unifamiliale jumelée (profil) Lots 10– maison unifamiliale isolée (profil)

Source : Luxplan SA, février 2022

3.2.2 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

(RGD Art. 2.4 c))

Le futur domaine privé est caractérisé par les différents lots constructibles accueillant les fenêtres constructibles pour construction principale et dépendance, les espaces verts privés et les espaces pouvant être scellés.

❒ Les espaces verts privés

Le concept d'espace vert privé prévoit que :

- Les plantations sont à choisir de préférence parmi des essences indigènes,
- Les arbres à conserver sont indiqués sur la partie graphique,
- Les espaces libres autour des constructions et situés en dehors des surfaces scellées, doivent être aménagés comme espaces verts privés et entretenus comme tels. Ils doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales,
- Le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1,00 m par des remblais et de plus de 2,00 pour des déblais,
- La servitude écologique garantie la création d'un écran de verdure visant l'intégration du présent PAP dans le paysage ouvert. Sur une profondeur de 5 mètres est interdit toute construction et imposée la plantation d'arbres et de haies indigènes de façon alternée sur un minimum de 65 % de la surface,

❒ Les espaces extérieurs pouvant être scellés

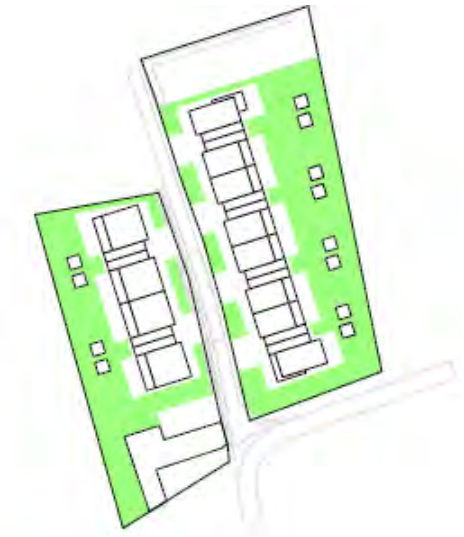
Le PAP définit les limites maximales dans lesquelles peuvent se situer les surfaces extérieures pouvant être scellées. Ces surfaces sont liées aux tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, donnant une surface maximale de scellement.

Cette surface maximale prend en compte :

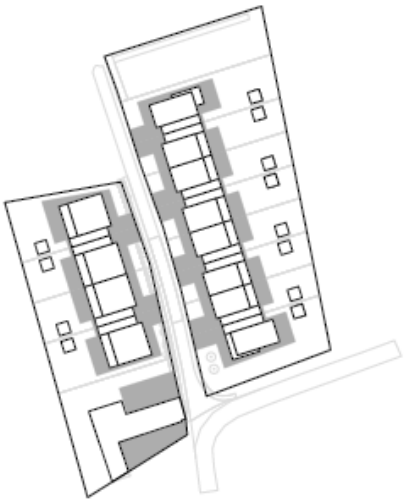
- les aménagements extérieurs nécessitant d'être réalisés en dur, comme les accès carrossables, les terrasses, les cheminements piétons,
- l'emprise au sol des constructions destinées au séjour prolongé,
- l'emprise au sol des dépendances.

Ceci permet de réduire au minimum nécessaire le scellement du sol de chaque lot et donc de l'ensemble du PAP.

Figure 212 : Localisation des espaces extérieurs privés



Espaces verts privés
Source : Luxplan SA, février 2022



Espaces pouvant être scellés

3.2.3 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

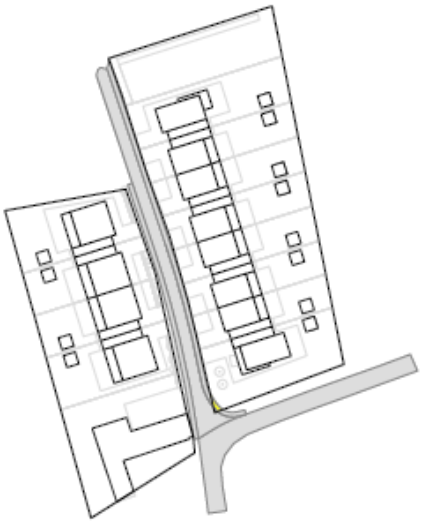
(RGD Art. 2.4 b))

L'ensemble de l'espace public se compose par :

- la voie de circulation de type zone 30 avec une placette centrale légèrement surélevée et éventuellement mise en valeur par un dallage,
- L'élargissement de la connexion au CR 128 et le prolongement des trottoirs à ce niveau.
- L'espace vert public avec arbres et haies à conservés et projetés, un banc public pourra être aménagé à ce niveau en rapport avec la placette.
- le bassin de rétention à ciel ouvert et le bassin enterré.

Dans le cadre de l'aménagement de la voie de circulation de type zone 30, des encoches nécessaires pour des armoires de branchement et des candélabres pourront être prévues par le dossier d'exécution. Ces encoches seront également à céder au futur domaine public communal.

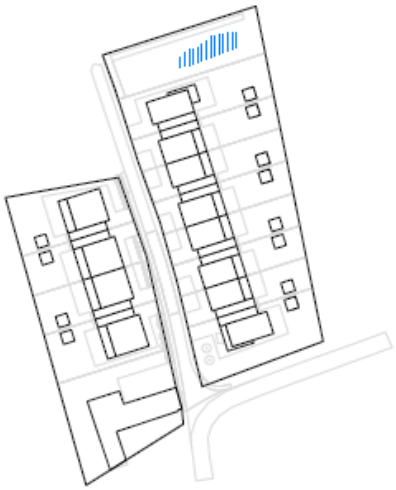
Figure 22 : Localisation des espaces publics



Voirie sans stationnement public



Espaces verts publics



Bassins de rétention ouvert

Source : Luxplan SA février, 2022

3.2.4 CONSTRUCTIONS EXISTANTES A CONSERVER

Le lot 1 comprend les constructions existantes d'une ferme, laquelle est soumise à élément bâti à conserver par le présent PAP. Pour le corps de logis de la ferme est à conserver et seuls des travaux d'interventions mineurs d'entretien, de conservation, d'amélioration énergétique et technique sont autorisés.

Pour les autres constructions de la ferme, seuls l'emprise et le volume sont à respecter.

Le petit patrimoine présent sur le lot 1 est à maintenir à son emplacement d'origine ou à réinstaller obligatoirement dans un rayon de maximum 10,00 m sur le lot 1.

3.2.5 REALISATION DU PROJET

Le projet peut être réalisé en une ou en deux phases. Néanmoins la rétention et les infrastructures sont à réaliser en rapport avec la première phase.

3.3 CONCEPT DE MOBILITE

3.3.1 RACCORDEMENT A LA RUE « HENERECHT » ET SON REAMENAGEMENT.

Actuellement la rue « Henerecht » présente une voirie d'une largeur de 4,00 m et un trottoir du côté est d'une largeur de 1.50m. Un rétrécissement de voirie marqué d'un dallage se situe au niveau de la partie nord du site. A cette hauteur se termine la zone 30 et commence la zone 50 jusqu'à la connexion au CR 128. La largeur du rétrécissement de voire existant est suffisant pour le passage des véhicules agricoles.

Figure 23 : Rue « Henerecht » situation existante avec étrécissement de voirie et trottoir côté est



Source : www. geoportail.lu, janvier 2022

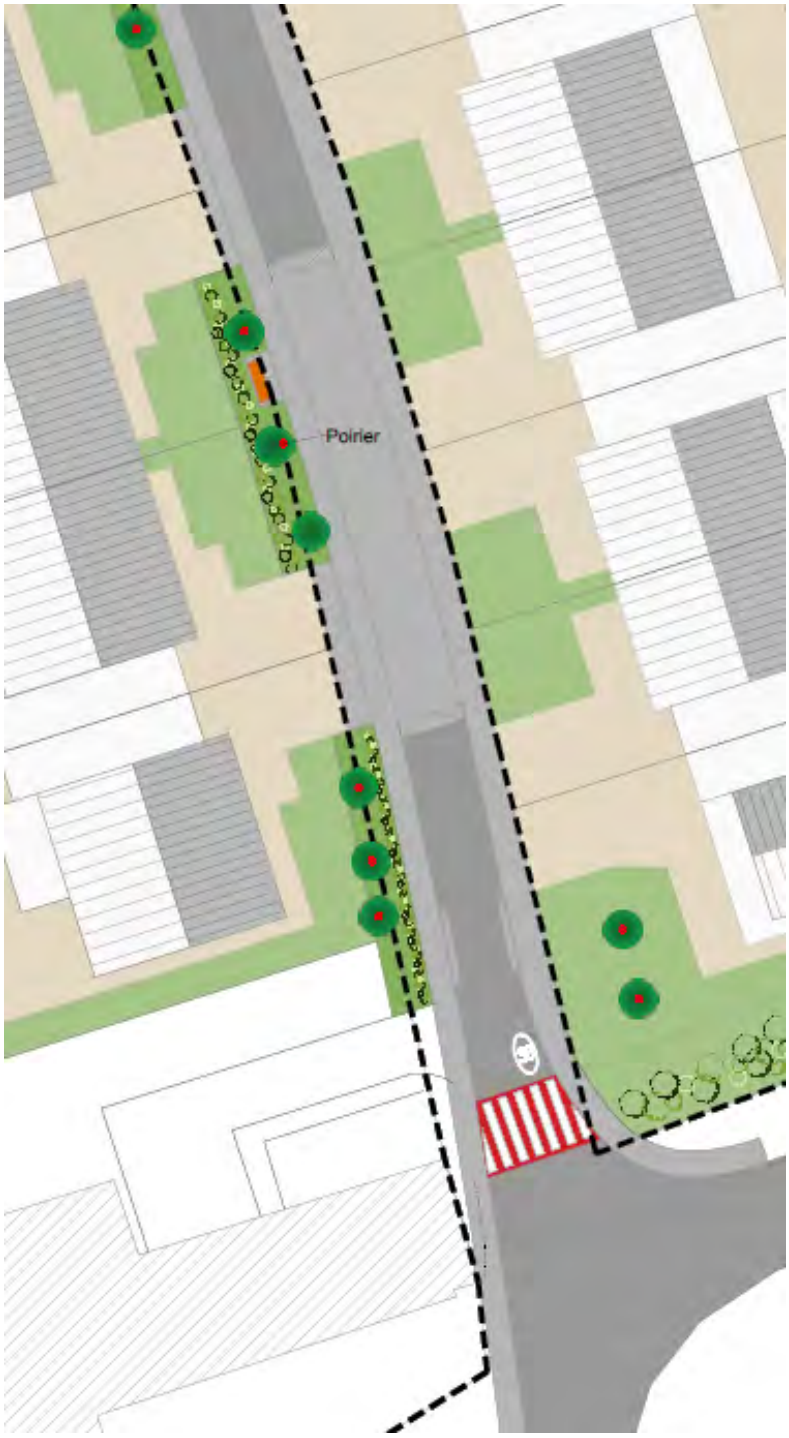


Source : Luxplan SA, septembre 2019.

Le PAP renseigne à titre indicatif sur le réaménagement de la rue « Henerecht ». Il s'aligne sur le schéma directeur en proposant l'aménagement d'un espace central minéral au milieu de la rue « Henerecht ». Ce dernier est projeté en légère surélévation par rapport à la voirie.

Le PAP propose d'étendre la zone 30 jusqu'à la connexion avec le CR128 et de créer un rétrécissement de voirie et un passage piéton en entrée de rue, afin de limiter la vitesse sur cette voirie rectiligne en descente vers le centre du village. La connexion de la rue « Henerecht » et du CR.128 est adapté à un rayon de 5 mètres selon les prescriptions afférentes en vigueur. Un deuxième trottoir est projeté du côté ouest de la voirie « Henerecht » au niveau du PAP.

Figure 24 : Extrait de l'avant-projet du PAP_ Aménagement de la voirie



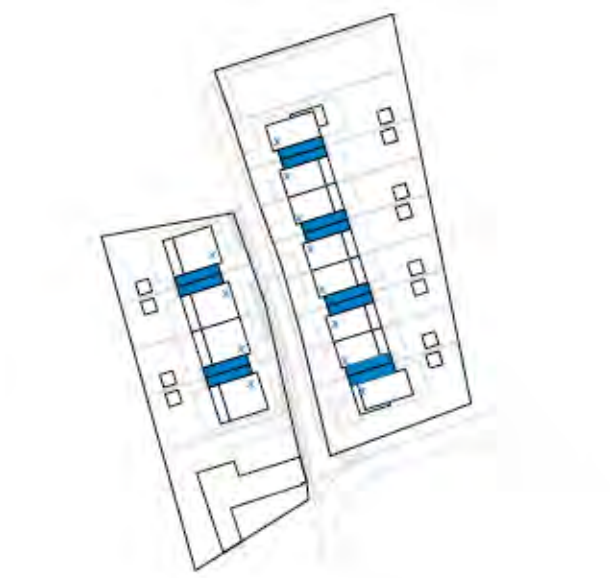
Source : Luxplan SA, 2021

3.3.2 CONCEPT DE STATIONNEMENT PUBLIC ET PRIVE

Tel que pour la totalité de la Rue « Henerecht » jusqu'au centre du village, le stationnement a lieu sur les parcelles privées. Les accès à la voirie présentent une largeur de 5 mètres et une profondeur minimale entre 6 et 8 mètres. Selon le PAG en vigueur sont à prévoir deux emplacements par maison unifamiliale. Le présent PAP prescrit qu'au minimum un des deux stationnements doit être couvert et situé dans une dépendance de type garage ou car-port ou/et dans une construction principale.

En rapport avec la rétention est prévu un dégagement pour le stationnement des véhicules de maintenance.

Figure 25 : Localisation du stationnement privé



Stationnement privé
Source : Luxplan SA, février 2022

3.3.3 CONCEPT DE MOBILITE DOUCE

La mobilité douce est améliorée pour la Rue « Henerecht » à la hauteur du PAP par la création du deuxième trottoir du côté est, ainsi que par la création d'un passage piéton en entrée de rue.

3.4 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Le PAG renseigne des biotopes et d'habitat d'espèces protégées (art 17 /20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) recensés à l'intérieur du périmètre du PAP. Les éléments non conservés seront compensés dans le cadre de la demande d'autorisation nature auprès de l'Administration de l'Environnement.

L'arbre marqué dans le schéma directeur comme élément identitaire à préserver est mort, seul un tronc asséché existe à l'emplacement. Les haies et arbres le long de la Rue de Henerecht, indiqués par le PAG comme biotope, ont été en partie conservés. La haie est conservée au niveau des lots 1 et 2 et une nouvelle haie est plantée au niveau des lots 3 à 5, afin de remplacer la haie détruite dans le cadre de la création du nouveau trottoir du côté ouest de la chaussée. Afin de garantir le maintien des arbres et haies à conserver et projetés du côté ouest de la rue « Henerecht », le PAP propose à leur niveau une bande d'espace vert public. L'axe visuel le long de la Rue « Henerecht » vers le nord à partir du croisement avec le CR 128 est conservé. Les maisons prennent un recul avant suffisant pour pourvoir intégrer les arbres et haies à conserver et projetés du côté ouest et pour pouvoir développer des jardins à l'avant des maisons du côté est. Ceci contribue à un espace rue verdoyant.

La zone de servitude de type « urbanisation » intégration paysagère du PAG en vigueur vise à garantir l'intégration des zones urbanisées dans le paysage ouvert. Elle est traduite par une servitude écologique au niveau du présent PAP. Ce dernier précise des règles de plantations pour la servitude écologique en donnant un pourcentage de plantation et liste de plantes indigènes.

Figure 26 : Allée d'arbres à maintenir et servitude d'intégration paysagère



Source : Luxplan SA, février 2022

La rétention prend du recul par rapport aux bouleaux et peupliers situées à la limite nord du PAP afin de ne pas impacter les racines des arbres. Dans l'espace de recul est proposé le chemin de maintenance pour la rétention.

Le PAP indique des limites dans lesquelles peuvent se situer les surfaces pouvant être scellées autorisables pour chaque lot : les limites indiquées dépassent les surfaces pouvant réellement être scellées afin d'offrir une flexibilité d'aménagement. Les maisons prennent un recul avant de minium de 8 mètres à la voirie : ce recul permet d'aménager des terrasses et des jardins des deux côtés de la voirie et du côté ouest d'aménager une espace vert public.

3.5 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement existant au niveau de la Rue « Henerecht » est formé de canalisations de type eau mixte. La commune dispose d'un projet de renouvellement de la canalisation en système séparatif pour l'ensemble du village de Haller qu'elle prévoit de mettre en œuvre à long terme. Le concept d'assainissement en système séparatif du PAP se place dans le contexte de ce renouvellement. En dehors des 12 maisons unifamiliales projetées, la ferme existante, intégrée au PAP (lot 1), sera également raccordée aux réseaux projetés en système séparatif.

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du PAP « Henerecht » est collectée et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers les bassins de rétention prévu à cet effet. Les toitures des dépendances de type garage et car-ports ainsi que des volumes secondaires des constructions principales sont de type toitures plate ou toiture-terrasse et sont pris en compte pour le calcul du volume de la rétention.

En raison de la topographie du site et des niveaux du réseau d'eau mixte existant, la rétention pour le PAP est aménagée en partie en bassin ouvert et en bassin enterré. Un fossé ouvert amène les eaux de pluie de la canalisation pour eaux pluviales dans la rue vers le bassin ouvert. De celui-ci elle se déverse dans le bassin souterrain, qui est connecté à son tour au canal mixte existant en contrebas du site. La retention est bordé d'un chemin de maintenance à sa limite nord. Ce dernier permet également d'offrir un recul suffisant à la bande d'arbres de taille adulte sur le terrain voisin situé hors PAP.

Figure 27 : Concept d'assainissement _plan et coupe annexés à l'accord de principe AGE.



Source : Luxplan SA, 2021.

Le réseau d'assainissement existant mixte dans ce secteur du village de Haller subit des surcharges en cas de forte pluie. En concertation avec l'AGE, le concept d'assainissement à la base de l'accord de principe pour le PAP « Henerecht » intègre les eaux pluviales générées par la voirie de la rue « Henerecht » (sur la longueur du PAP) et adapte le débit d'étranglement de la rétention afin de désentraver la situation existante au niveau de la rue « Henerecht » en cas de fortes pluie. La rétention présente un volume suffisant pour une pluie de retour de 10 années et pour toutes les surfaces raccordées. Les eaux usées sont connectées en contrebas du PAP à la canalisation d'eaux mixte existante.

4 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-1

En zone HAB-1, le présent PAP est destiné à la réalisation de logements de type unifamiliale. Il respecte donc le mode d'utilisation du sol prévu par le PAG. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. A l'intérieur des maisons unifamiliales, 10% de la surface construite brute pourra donc être utilisée à d'autres affectations que le logement, pour autant qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation, tel que par exemple l'exercice d'une activité libérale.

En proposant uniquement des maisons unifamiliales, le PAP répond donc à la condition de garantir au moins 100% de logements de type maisons d'habitation unifamiliales.

4.2 LOGEMENTS À COÛT MODÉRÉ

Le présent PAP est introduit avant l'entrée en vigueur de la Loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Il présente un nombre inférieur à 25 unités de logements et est donc exempté de réserver une partie de la surface construite brute dédiée au logement à la réalisation de logements à coût modéré.

4.3 DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE

Le présent PAP comprend une surface d'environ 982,07 m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 10,08 % de la surface totale du domaine privé actuel et principalement destinés :

- Aux espaces verts publics avec arbres et haies à conserver et projetés du côté ouest de la voirie ;
- À l'évacuation des eaux pluviales : bassins de rétention ;
- Au trottoir du côté ouest de la voirie ;
- À la voie carrossable et au trottoir en rapport à la mise en conformité de la connexion au CR128.

Figure 28 : délimitation du domaine public et du domaine privé



Source : Luxplan, 2021.

4.4 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

(RGD Art. 2.2)

Les deux zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier « Henerecht » HA-SD1/HA-NQ1 a, b situés de part et d'autre de la rue « Henerecht » présentent un même degré d'utilisation du sol, qui est respecté pour les deux zones par le présent PAP.

Le projet de PAP respecte le degré d'utilisation du sol prévu par le PAG pour le côté ouest :

- La Densité de Logement (DL) maximale permet de réaliser 5.83 unités de logement. Le nombre de logements du projet s'élève à 5 unités ;
- Le Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) maximal permet de réaliser 2330,53 m² de surface construite brute. Cette dernière s'élève à 2330,5 m² ;
- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal permet de réaliser 1143.30 m² de surface d'emprise au sol. Cette dernière s'élève à 1443 m² ;
- Le Coefficient de Scellement de Sol maximal permet de réaliser 1905.50m² de surface scellée. Cette dernière s'élève à 1905 m².

Le projet de PAP respecte le degré d'utilisation du sol prévu par le PAG pour le côté est :

- La Densité de Logement (DL) maximale permet de réaliser 8.79 unités de logement. Le nombre de logements du projet s'élève à 8 unités ;
- Le Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) maximal permet de réaliser 3516.27 m² de surface construite brute. Cette dernière s'élève à 3516 m² ;
- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal permet de réaliser 1485.48 m² de surface d'emprise au sol. Cette dernière s'élève à 1485 m² ;
- Le Coefficient de Scellement de Sol maximal permet de réaliser 2475.80 m² de surface scellée. Cette dernière s'élève à 2475.5 m².

Les tableaux ci-dessous démontrent la conformité du PAP aux coefficients issus du PAG en vigueur :

Figure 29 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot pour le côté ouest du PAP NQ

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol : PAP "Henerecht" à Haller

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 PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 38.84 *ares*

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL min	DL max	CUS min	CUS max	COS min	COS max	CSS max
	-	15	-	0.60	-	0.30	0,50

Application des dispositions de l'article 29*bis*

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29*bis* : ☐ **non**

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29*bis* : _____ %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : _____ m^2

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : _____ m^2

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29*bis* (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis* (10) *(p.ex. promoteur public)* : _____ *ares*

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m^2

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : _____ m^2

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement)* : _____ m^2

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis* _____ m^2

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :	DL min	DL max	CUS min	CUS max	COS min	COS max	CSS max

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements min	Nombre de logements max	SCB totale min	SCB totale max	SCB destinée au logement min	SCB destinée au logement max	SCB destinée au logement exclusivement	SCB réservée au logement abordable min	Surface d'emprise au sol min	Surface d'emprise au sol max	Surface de sol scellée max
1	12.36 *ares*	-	1 *u.*	-	740 m^2	666	740	- m^2	0 m^2	-	385 m^2	730 m^2
2	6.97 *ares*	-	1 *u.*	-	403 m^2	362	403	- m^2	0 m^2	-	190 m^2	300 m^2
3	5.70 *ares*	-	1 *u.*	-	393 m^2	354	393	- m^2	0 m^2	-	189 m^2	285 m^2
4	5.69 *ares*	-	1 *u.*	-	393 m^2	354	393	- m^2	0 m^2	-	190 m^2	285 m^2
5	7.40 *ares*	-	1 *u.*	-	403 m^2	363	403	- m^2	0 m^2	-	190 m^2	305 m^2
Total	38.11 ares	**0**	**5** *u.*	**0**	**2,331** m^2	**2,098**	**2,331**	**0** m^2	**0** m^2	**0**	**1,143** m^2	**1,905** m^2

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL min	DL max	CUS min	CUS max	COS min	COS max	CSS max	Log-abo min
	-	12.873	-	0.600	-	0.300	0.500	0.000 %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui

Source : Luxplan SA, janvier 2022

Figure 30 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot pour le côté est du PAP NQ

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol : PAP "Henerecht" à Haller

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 PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 58.60 *ares*

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL min	DL max	CUS min	CUS max	COS min	COS max	CSS max
	-	15	-	0.60	-	0.30	0,50

Application des dispositions de l'article 29*bis*

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29*bis* : ☐ non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29*bis* : ____ %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : ____ m^2

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : ____ m^2

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29*bis* (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis* (10) *(p.ex. promoteur public)* : ____ *ares*

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : ____ %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : ____ m^2

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : ____ m^2

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis* *(10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement)* : ____ m^2

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis* ____ m^2

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : ____ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :	DL min	DL max	CUS min	CUS max	COS min	COS max	CSS max

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements min	Nombre de logements max	SCB totale min	SCB totale max	SCB destinée au logement min	SCB destinée au logement max	SCB destinée au logement exclusivement	SCB réservée au logement abordable min	Surface d'emprise au sol min	Surface d'emprise au sol max	Surface de sol scellée max
1	7.92 *ares*	-	1 *u.*	-	451 m^2	406	451	- m^2	0 m^2	-	200 m^2	361 m^2
2	5.90 *ares*	-	1 *u.*	-	440 m^2	396	440	- m^2	0 m^2	-	186 m^2	295 m^2
3	5.72 *ares*	-	1 *u.*	-	440 m^2	396	440	- m^2	0 m^2	-	186 m^2	295 m^2
4	5.53 *ares*	-	1 *u.*	-	440 m^2	396	440	- m^2	0 m^2	-	186 m^2	295 m^2
5	5.40 *ares*	-	1 *u.*	-	440 m^2	396	440	- m^2	0 m^2	-	186 m^2	295 m^2
6	5.08 *ares*	-	1 *u.*	-	425 m^2	383	425	- m^2	0 m^2	-	170 m^2	285 m^2
7	5.02 *ares*	-	1 *u.*	-	425 m^2	383	425	- m^2	0 m^2	-	170 m^2	285 m^2
8	8.94 *ares*	-	1 *u.*	-	455 m^2	410	455	- m^2	0 m^2	-	201 m^2	365 m^2
Total	49.52 ares	**0**	**8** *u.*	**0**	**3,516** m^2	**3,164**	**3,516**	**0** m^2	**0** m^2	**0**	**1,485** m^2	**2,476** m^2

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL min	DL max	CUS min	CUS max	COS min	COS max	CSS max	Log-abo min
	-	13.651	-	0.600	-	0.300	0.500	0.000 %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui

Source : Luxplan SA, janvier 2022

5 ILLUSTRATIONS DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

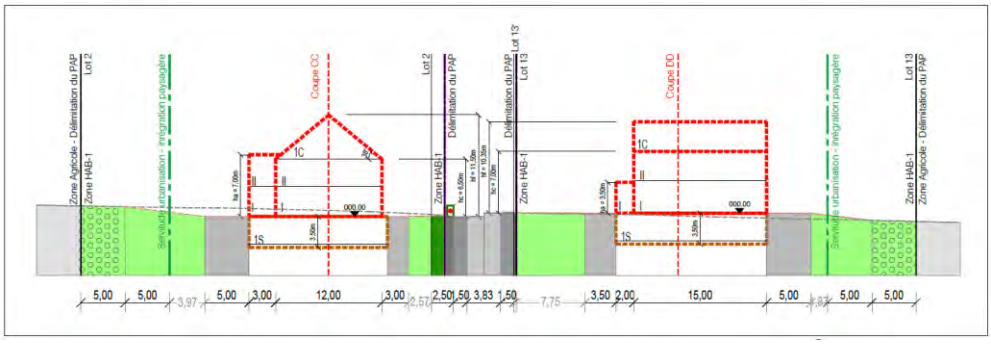
(RGD Art. 2.4 a))

Figure 31 : projet vue en plan (hors échelle)



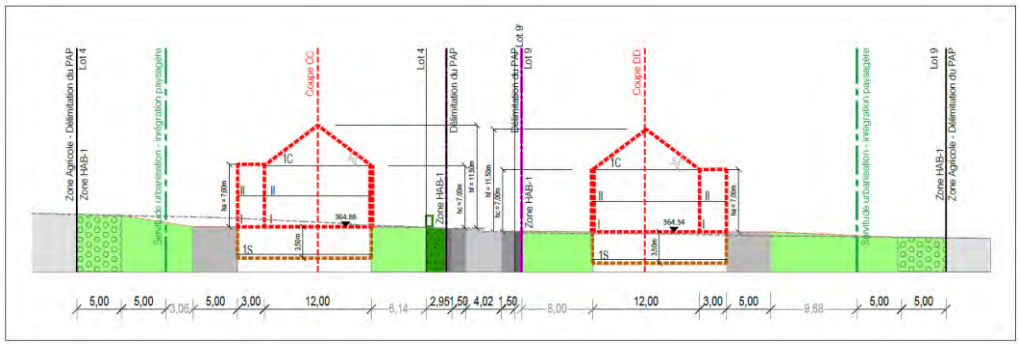
Source : Luxplan S.A., janvier 2022

Figure 32 : coupe A-A (hors échelle)



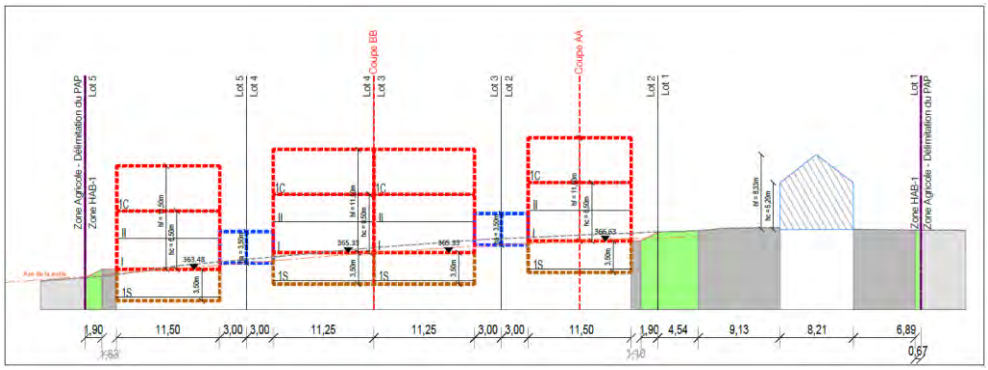
Source : Luxplan S.A., janvier 2022

Figure 33 : coupe B-B (hors échelle)



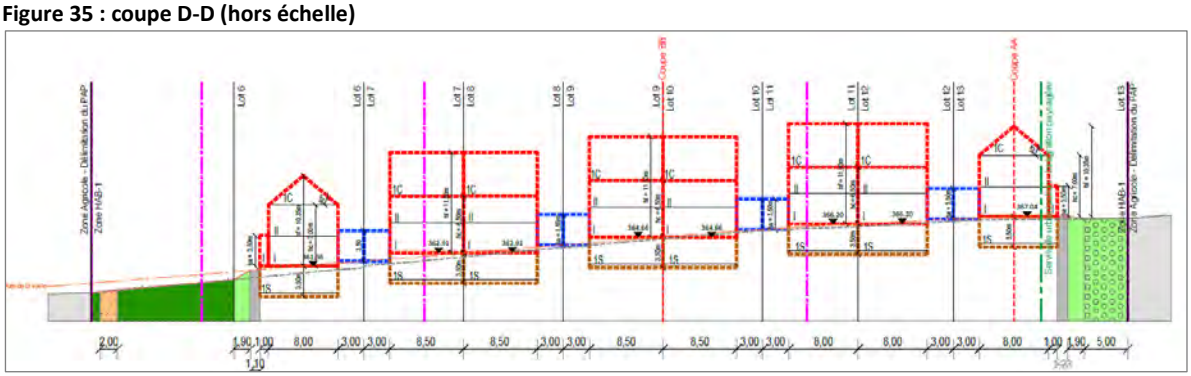
Source : Luxplan S.A., janvier 2022

Figure 34 : coupe C-C (hors échelle)



Source : Luxplan S.A., janvier 2022

Figure 35 : coupe D-D (hors échelle)



Source : Luxplan S.A., janvier 2022

5.2 AXONOMETRIE DU PROJET

Figure 363 : axonométrie (hors échelle)



Source : Luxplan S.A., janvier 2022

6 FICHES DE SYNTHESE

Le PAP « Henerecht » est élaboré pour les deux zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » situé de part et d'autre de la voirie existante « Henerecht ». Les fiches de synthèse sont donc établies individuellement pour chaque zone.

Figure 37 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse côté ouest

Projet						***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*				
initié par	M&F PROMOTIONS S.à.r.l.					*Date de l'avis du Ministre*				
élaboré par	Luxplan SA					*Date d'approbation ministérielle*				
Situation géographique						**Organisation territoriale**				
Commune	Waldbillig					CDA				
Localité	Haller					Commune prioritaire pour le développement de l'habitat				
Lieu-dit	Henrecht / Halerhicht					Espace prioritaire d'urbanisation				
Equipements collectifs principaux	Ecole précoce									
existants dans la localité / quartier										
Données structurantes du PAG						**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**				
N° de référence du PAG	XXXXXX					Environnement	X			
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1					Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha				
	Zone soumise à PAP NQ					Distance par rapport à la zone protégée nationale et /		700	*m*	
						ou communautaire				
						Présence de biotope(s)	X			
						Zone de bruit				
	minimum	maximum				Voirie nationale (permission de voirie)				
COS	-	0.30				Gestion de l'Eau (zones inondables)				
CUS	-	0.60				Sites et Monuments				
CSS	-	0.50				Inventaire suppl.				
DL	-	15				Monument national				
Emplacements de stationnement	2 par logement	-				Zone SEVESO				
						Autres				
CMU (ACDU 2004)										
Terrain										
Surface brute	0.39	*ha*	100.00	*%*		Surface cédée au domaine public communal		0.01	*ha*	
Surface nette	**0.38**	*ha*	98.11	*%*		Taux de cession		1.89	*%*	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)						0.00 *ha soit*	0.00	m^2	0.00	*%*
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)						0.00 *ha soit*	0.00	m^2	0.00	*%*
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)						0.00 *ha soit*	0.00	m^2	0.00	*%*
Surface destinée au stationnement public						0.00 *ha soit*	0.00	m^2	0.00	*%*
Surface destinée à l'espace vert public						0.01 *ha soit*	73.23	m^2	1.89	*%*
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public						0.00 *ha soit*	0.00	m^2	0.00	*%*
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation						**0.01** ***ha soit***	73.23	m^2	1.89	*%*
Scellement maximal du sol (terrain net)			0.19	*ha*		Nombre de lots / parcelles / d'îlots			5	
			50.00	*%*		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots			7.62	a.
Constructions	*minimum*	*maximum*				**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*				
Surface constructible brute	-	2,331	m^2			Nombre de logements de type	*minimum*		*maximum*	
Emprise au sol	-	1,143	m^2			*unifamilial*	-		5	
Nombre de logements	-	5				*bifamilial*	-		-	
Densité de logements / hectare brut	-	13	***u./ha***			*collectif (> 2 log/bât.)*	-		-	
Personnes estimées / logement	1.00	4.00								
Nombre d'habitants	5	20				Surf. / nombre de log. à coût modéré	-		-	
Surface de vente maximale	-	m^2				Surface brute de bureaux maximale	-	m^2		
Axe(s) de desserte						**Emplacements de stationnement**				
	Charge de trafic						activités	habitat		
	(si disponibles et selon prévisions P&CH)					publics	-	0		
Route **N**ationale	-	-	*vh/j*			privés (min.)	-	10		
Chemin **R**epris	CR 128	-	*vh/j*			privés (max.)	-	-		
Chemin communal	Henerecht					**total (max.)**	-	10	-	
Offre de transports en commun										
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche			400	*m*		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer			-	*m*
(distance parcourue)						*(distance parcourue)*				
Infrastructures techniques										
Longueur totale de canalisation pour eaux usées			632	*m*		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert			-	m^2
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales			198	*m*		Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert			25.15	m^2

Source : Luxplan SA, janvier 2022

Figure 38 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse côté est

Projet						***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*				
initié par		M&F PROMOTIONS S.à.r.l.				*Date de l'avis du Ministre*				
élaboré par		Luxplan SA				*Date d'approbation ministérielle*				
Situation géographique						**Organisation territoriale**				
Commune		Waldbillig				CDA				
Localité		Haller				Commune prioritaire pour le développement de l'habitat				
Lieu-dit		Henrecht / Halerhicht				Espace prioritaire d'urbanisation				
Equipements collectifs principaux		Ecole précoce								
existants dans la localité / quartier										
Données structurantes du PAG						**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**				
N° de référence du PAG		XXXXXX				Environnement			X	
Zone(s) concernée(s)		Zone d'habitation 1				Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha				
		Zone soumise à PAP NQ				Distance par rapport à la zone protégée nationale et /			700	*m*
						ou communautaire				
						Présence de biotope(s)				
						Zone de bruit				
		minimum	maximum			Voirie nationale (permission de voirie)				
COS		-	0.30			Gestion de l'Eau (zones inondables)				
CUS		-	0.60			Sites et Monuments				
CSS		-	0.50			Inventaire suppl.				
DL		-	15			Monument national				
Emplacements de stationnement		2 par logement	-			Zone SEVESO				
						Autres				
CMU (ACDU 2004)										
Terrain										
Surface brute	0.59	*ha*	100.00	*%*		Surface cédée au domaine public communal			0.09	*ha*
Surface nette	**0.50**	*ha*	84.49	*%*		Taux de cession			15.51	*%*
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)						0.00	*ha soit*	0.82 *m²*	0.01	*%*
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)						0.00	*ha soit*	0.00 *m²*	0.00	*%*
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)						0.00	*ha soit*	6.20 *m²*	0.11	*%*
Surface destinée au stationnement public						0.00	*ha soit*	41.24 *m²*	0.70	*%*
Surface destinée à l'espace vert public						0.09	*ha soit*	860.73 *m²*	14.69	*%*
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public						0.00	*ha soit*	0.00 *m²*	0.00	*%*
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation						**0.09**	***ha soit***	909.00 ***m²***	15.51	*%*
Scellement maximal du sol (terrain net)			0.25	*ha*		Nombre de lots / parcelles / d'îlots			8	
			50.00	*%*		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots			6.19	a.
Constructions		*minimum*	*maximum*			**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*				
Surface constructible brute		-	3,516	***m²***		Nombre de logements de type		*minimum*		*maximum*
Emprise au sol		-	1,485	***m²***		*unifamilial*		-		8
Nombre de logements		-	8			*bifamilial*		-		-
Densité de logements / hectare brut		-	14	***u./ha***		*collectif (> 2 log/bât.)*		-		-
Personnes estimées / logement		1.00	4.00							
Nombre d'habitants		8	32			Surf. / nombre de log. à coût modéré		-		-
Surface de vente maximale		-	*m²*			Surface brute de bureaux maximale		-	*m²*	
Axe(s) de desserte						**Emplacements de stationnement**				
		Charge de trafic						activités	habitat	
		(si disponibles et selon prévisions P&CH)				publics		-	0	
Route **N**ationale	-		-	*vh/j*		privés (min.)		-	16	
Chemin **R**epris	CR 128		-	*vh/j*		privés (max.)		-	-	
Chemin communal	Henerecht					**total (max.)**		-	16	-
Offre de transports en commun										
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche			400	*m*		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer			-	*m*
(distance parcourue)						*(distance parcourue)*				
Infrastructures techniques										
Longueur totale de canalisation pour eaux usées			632	*m*		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert			-	*m²*
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales			198	*m*		Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert			25.15	*m²*

Source : Luxplan SA, janvier 2022

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : localisation du PAP « Henerecht » à Haller 7

Figure 2 : Extrait du plan cadastral 8

Figure 3 : Plan délimitation du périmètre Terra Go 8

Figure 4 : Carte des prises de vues 9

Figure 5 : vues d'ensemble du site 10

Figure 6 : Rue « Henerecht » vue du centre du village vers le sud. 12

Figure 7 : Espace-rue sur la partie inférieure de la Rue « Henerecht » à proximité du noyau de village. 13

Figure 8 : Constructions sur le tronçon nord de la Rue « Henerecht » 13

Figure 9 : Constructions sur le tronçon central de la rue « Henerecht » 14

Figure 10 : Constructions sur le tronçon central de la rue « Henerecht » 14

Figure 11 : Localisation des arrêts de bus les plus proches 15

Figure 12 : Localisation du site par rapport aux gares les plus proches 16

Figure 13 : Zone protégée d'intérêt national en procédure réglementaire et habitats Natura 2000 16

Figure 14 : Partie graphique du PAG en vigueur 17

Figure 15 : Partie écrite du PAG en vigueur 18

Figure 16 : Schéma directeur « Henerecht » HA-SD1/HA-NQ1a,b_Plan 22

Figure 17 : Schéma directeur « Henerecht » HA-SD1/HA-NQ1a,b_Steckbrief 23

Figure 18 : Plan masse existant et projeté 25

Figure 19 : avant-projet d'aménagement et programmation urbaine 26

Figure 20 : Gabarits des constructions projetées 27

Figure 21 : Localisation des espaces extérieurs privés 28

Figure 22 : Localisation des espaces publics 29

Figure 23 : Rue « Henerecht » situation existante avec étrécissement de voirie et trottoir côté est 30

Figure 24 : Extrait de l'avant-projet du PAP_ Aménagement de la voirie 31

Figure 25 : Localisation du stationnement privé 32

Figure 26 : Allée d'arbres à maintenir et servitude d'intégration paysagère 33

Figure 27 : Concept d'assainissement _plan et coupe annexés à l'accord de principe AGE. 34

Figure 28 : délimitation du domaine public et du domaine privé 36

Figure 29 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot pour le côté ouest du PAP NQ 38

Figure 30 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot pour le côté est du PAP NQ 39

Figure 31 : projet vue en plan (hors échelle) 40

Figure 32 : coupe A-A (hors échelle) 41

Figure 33 : coupe B-B (hors échelle) 41

Figure 34 : coupe C-C (hors échelle) 41

Figure 35 : coupe D-D (hors échelle) 41

Figure 36 : axonométrie (hors échelle) 42

Figure 37 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse côté ouest 43

Figure 38 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse côté est 44

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Henerecht » à Haller



PARTIE ECRITE – PARTIE GRAPHIQUE

Février 2022

Commanditaire

Maître de l'Ouvrage
88, Rue de Luxembourg
L-8140 Bridel
Tél. : +352 691 91 45 45
E-mail : M.MARET@top-invest.lu

M&F Promotion S.à.r.l.

Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 102
L – 5302 Sandweiler
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09

Internet : www.luxplan.lu

N° de référence du projet :	**20190747-LP**
Référence rapport :	20190747_C214_PE_20220210.docx

Rapport rédigé par :	Stéphanie ANSAY	02/02/2022
Rapport vérifié par :	Ben BACKENDORF	10/02/2022

Modifications du rapport

Indice	*Modifications*	*Date*
-	Version initiale	10/02/2022

TABLE DES MATIERES

ART. 1 REGIME DE PROPRIETE INITIAL 13

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles 13
1.2 Fonds de plan 13

ART. 2 REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP 14

2.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public 14
2.2 Les lots' 14
2.3 Fusion des lots 14

ART. 3 MODE D'UTILISATION DU SOL 15

ART. 4 SURFACE CONSTRUITE BRUTE 15

ART. 5 TYPES DES CONSTRUCTIONS 15

5.1 Généralités 15
5.2 Constructions jumelées 15
5.3 Dépendances 16

ART. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL 17

6.1 Règle générale 17
6.2 Limites de surfaces constructibles 17
6.3 Reculs des constructions hors-sol de type saillies par rapport aux limites de lots ou parcelles 17
6.4 Reculs des constructions en sous-sol de type saillies par rapport aux limites de lots ou parcelles 17
6.5 Éléments en saillie 17

ART. 7 NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 19

7.1 Généralités 19
7.2 Le nombre de niveaux sous-sol 19
7.3 Rez-de-chaussée 19
7.4 Niveau sous combles 19
7.5 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère 19

ART. 8 TOITURES 19

8.1 Formes des toitures 19
8.2 Ouvertures et aménagements en toiture 20

ART. 9 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 21

9.1 Généralités 21
9.2 Traitement des façades des constructions principales 21
9.3 Ouvertures en façade des constructions principales 22
9.4 Compléments extérieurs à la construction principale 22
9.5 Traitement des façades et les ouvertures des dépendances 22
9.6 Couleurs et emploi des matériaux en toiture 22

ART. 10 ÉLEMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE, EN TOITURE ET DANS LES ESPACES EXTERIEURS PRIVES 22

10.1 Les éléments techniques : caissons de climatisation, de ventilation, pompes à chaleur, paraboles et antennes 22
10.2 Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques 23

10.3 Les installations intégrées aux construction, souches de cheminées et de ventilation 23

ART. 11 STATIONNEMENT 23

ART. 12 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES 23

12.1 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé » 23
12.2 Prescriptions relatives à la zone d' « espace extérieur pouvant être scellé » 24
12.3 Modelage de terrain 24
12.4 Travaux de soutènement, de remblai et de déblai 24
12.5 Murs et clôtures 24

ART. 13 SERVITUDE ECOLOGIQUE 25

ART. 14 ÉLEMENTS BATIS OU NATURELS A SAUVEGARDER 26

14.1 Règles spécifiques au lot 1 26
14.2 Eléments naturels à sauvegarder 26

ART. 15 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC 27

15.1 Règle générale 27
15.2 Voie de circulation motorisée « Henerecht » 27
15.3 Chemin de maintenance 27
15.4 Espace pouvant être dédié au stationnement 27
15.5 Espace vert public 27

ART. 16 DISPOSITIONS EXECUTOIRES 28

16.1 Raccordement du PAP à la voirie existante 28
16.2 Réseaux d'approvisionnement 28
16.3 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres 28
16.1 Gestion de l'eau de pluie 28
16.1 Dépôt des demandes d'autorisation de construire 28

GÉNÉRALITÉS

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).
- Les parties graphiques et écrites du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Waldbillig (Version Coordonnée : Février 2018) reprenant le cadre du présent plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) constitué d'une part de la zone soumise à un PAP NQ intitulée : HA-NQ1b /HAB1 (Zone d'habitation 1) et d'autre part la zone soumise à un PAP NQ intitulée HA-NQ1a/HAB1(Zone d'habitation 1).

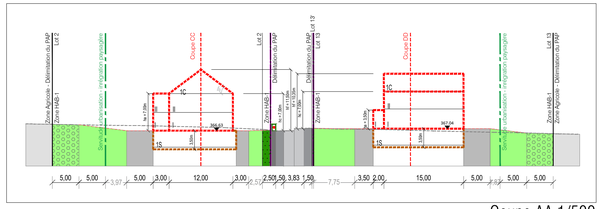
L'application du présent règlement se fait sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

PARTIE GRAPHIQUE

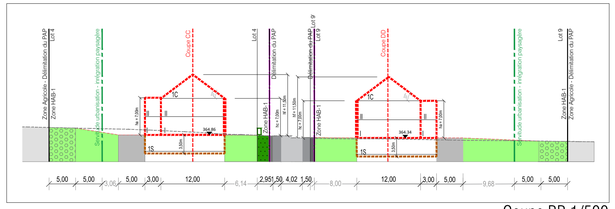
La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan N° 20200784-LP-U001 qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

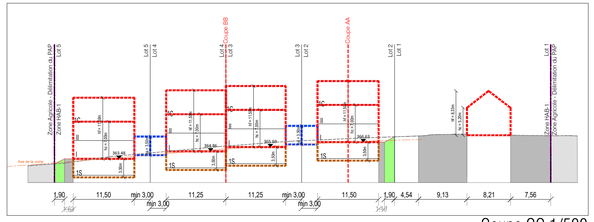
- la délimitation et la contenance des lots projetés
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les limites de surfaces constructibles
- les alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé.
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir
- le nombre de niveaux hors sol et en sous-sol
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement par parcelle
- le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol
- les formes, pentes et orientations des toitures
- l'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin
- le modelage du terrain
- les plantations à conserver, projetées et les servitudes
- les éléments à conserver
- les données relatives aux infrastructures techniques de type rétention, canalisations pour eaux pluviales, usées et fossés.



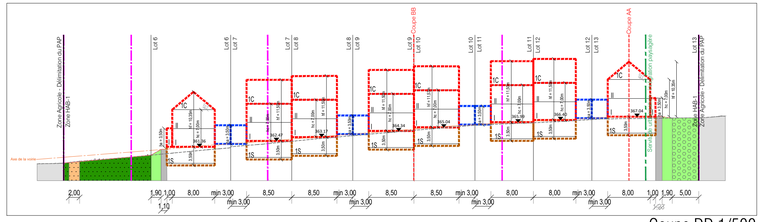
Coupe AA 1/500



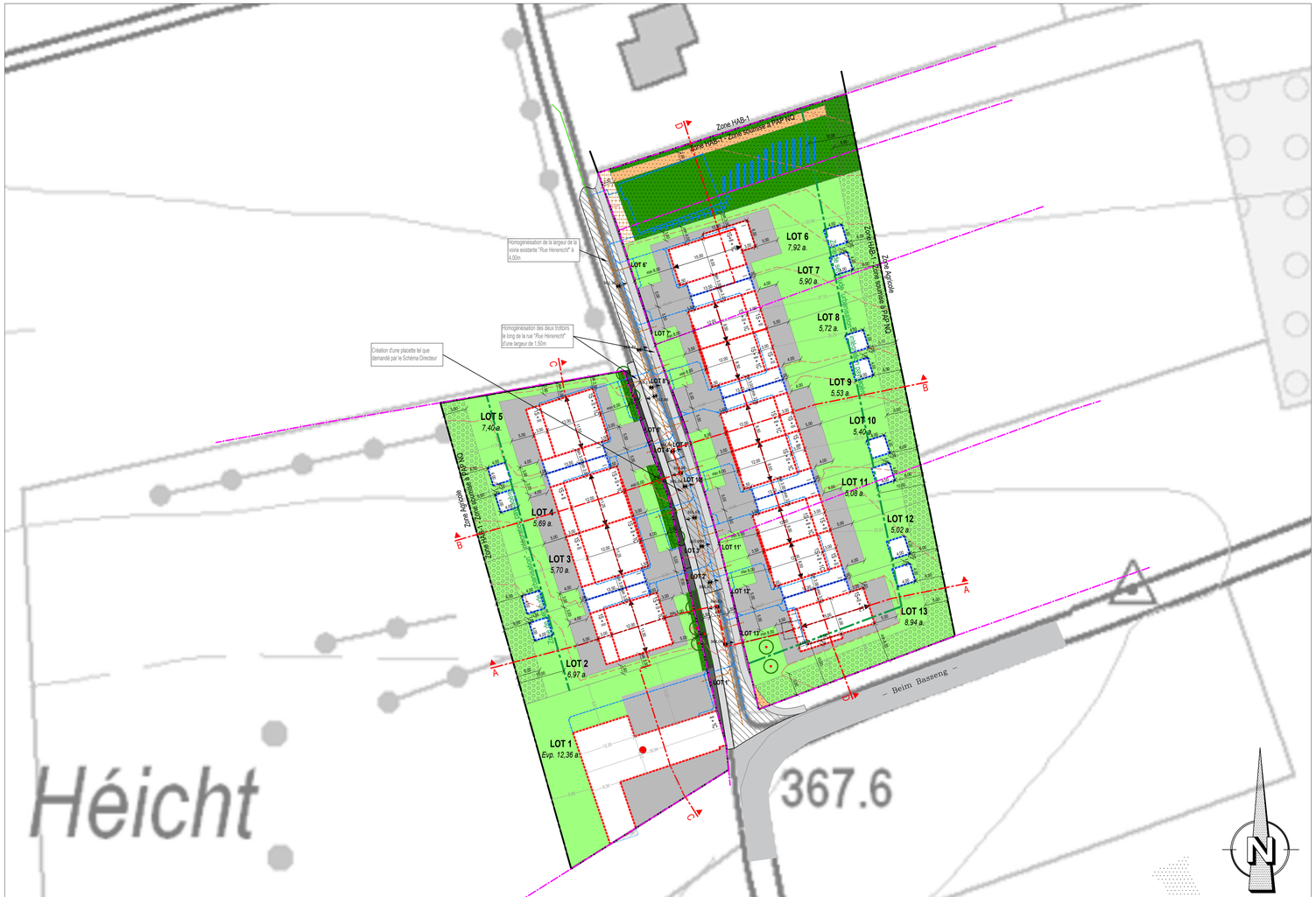
Coupe BB 1/500



Coupe CC 1/500



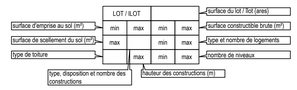
Coupe DD 1/500



Projet d'Aménagement Particulier 1/500

Légende-type du projet d'aménagement particulier

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



Délimitation du PAP et des zones du PAG

- Délimitation du PAP selon mesurage officiel
- Délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveaux

- Terrain existant
- 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 nombre de logements

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

Formes de toiture

- tp — Toiture plate
- tx (x% - z%) — Toiture à x versants, degré d'inclinaison
- Orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plans / 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 / îlots

- Lot projeté
- Ilot projeté
- Terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

- min x% — Pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- x% y% — Pourcentage minimal 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 ouverte au public
- 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
- Elément 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 spécifiques

- Bâtiment à démolir
- Végétation existante
- Bassin enterré
- Bâtiments existants
- Côtes et dimensionnement minimas pour les reculs et maximus pour les limites de surfaces constructibles
- Côtes et dimensionnement à titre indicatif
- Limite de propriété existante issue du mesurage cadastral
- Délimitation des différentes zones superposées du PAG - zone de servitude "urbanisation" - intégration paysagère
- Axe de voirie
- Canalisation pour eaux mixtes existante
- 000,00 / 000,00 — Niveau projeté de référence pour les constructions

NB : L'emplacement des canalisations et le niveaux de référence sont à préciser lors du dossier d'exécution

Légende type

partie ouest:

LOT 1		12,36 ares	
-	385	-	740
730	1 - mi	-	1 - u
f2 (38°)	hc - 5,50m hf - 8,50m	-	II+1C

LOT 2		6,97 ares	
-	190	-	402.5
300	1 - mi	-	1 - u
tp f2 (32-38°)	ha - 7,00m hc - 7,00m hf - 11,50m	-	1S+II 1S+II+1C

LOT 3		5,70 ares	
-	189	-	392.5
285	1 - mj	-	1 - u
tp f2 (32-38°)	ha - 7,00m hc - 7,00m hf - 11,50m	-	1S+II 1S+II+1C

LOT 4		5,69 ares	
-	189	-	392.5
285	1 - mj	-	1 - u
tp f2 (32-38°)	ha - 7,00m hc - 7,00m hf - 11,50m	-	1S+II 1S+II+1C

LOT 5		7,40 ares	
-	190	-	403
305	1 - mi	-	1 - u
tp f2 (32-38°)	ha - 7,00m hc - 7,00m hf - 11,50m	-	1S+II 1S+II+1C

partie est:

LOT 6		7,92 ares	
-	200	-	451
360.5	1 - mi	-	1 - u
tp f2 (32-40°)	ha - 3,90m hc - 7,00m hf - 10,35m	-	1S+I 1S+II+1C

LOT 7		5,90 ares	
-	186	-	440
295	1 - mj	-	1 - u
tp f2 (32-38°)	ha - 7,00m hc - 7,00m hf - 11,50m	-	1S+II 1S+II+1C

LOT 8		5,72 ares	
-	186	-	440
295	1 - mj	-	1 - u
tp f2 (32-38°)	ha - 7,00m hc - 7,00m hf - 11,50m	-	1S+II 1S+II+1C

LOT 9		5,53 ares	
-	186	-	440
295	1 - mj	-	1 - u
tp f2 (32-38°)	ha - 7,00m hc - 7,00m hf - 11,50m	-	1S+II 1S+II+1C

LOT 10		5,40 ares	
-	186	-	440
295	1 - mj	-	1 - u
tp f2 (32-38°)	ha - 7,00m hc - 7,00m hf - 11,50m	-	1S+II 1S+II+1C

LOT 11		5,08 ares	
-	170	-	425
285	1 - mj	-	1 - u
tp f2 (32-38°)	ha - 7,00m hc - 7,00m hf - 11,50m	-	1S+II 1S+II+1C

LOT 12		5,02 ares	
-	170	-	425
285	1 - mj	-	1 - u
tp f2 (32-38°)	ha - 7,00m hc - 7,00m hf - 11,50m	-	1S+II 1S+II+1C

LOT 13		8,94 ares	
-	201	-	455
365	1 - mi	-	1 - u
tp f2 (32-40°)	ha - 3,50m hc - 7,00m hf - 10,35m	-	1S+I 1S+II+1C

à titre informatif:

Lot 1' - prolongement de l'accès du lot 1: ~0,14 ares

Lot 2' - prolongement de l'accès du lot 2: ~0,07 ares

Lot 3' - prolongement de l'accès du lot 3: ~0,06 ares

Lot 4' - prolongement de l'accès du lot 4: ~0,04 ares

Lot 5' - prolongement de l'accès du lot 5: ~0,04 ares

Lot 6' - prolongement de l'accès et du jardin du lot 6: ~0,03 ares

Lot 7' - prolongement de l'accès et du jardin du lot 7: ~0,01 ares

Lot 8' - prolongement de l'accès et du jardin du lot 8: ~0,03 ares

Lot 9' - prolongement de l'accès et du jardin du lot 9: ~0,06 ares

Lot 10' - prolongement de l'accès et du jardin du lot 10: ~0,03 ares

Lot 11' - prolongement de l'accès et du jardin du lot 11: ~0,02 ares

Lot 12' - prolongement de l'accès et du jardin du lot 12: ~0,01 ares

Lot 13' - prolongement de l'accès et du jardin du lot 13: ~0,04 ares

DATE	INDICE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION
14/01/22	A	JAD	SAY	Modifications suite remarques MO du 13/12/2021

DESSINÉ : Jil AREND — VÉRIFIÉ : Stéphanie SANSAY — CONTRÔLÉ : Myriam KINSCH

CLIENT :
M&F PROMOTIONS S.à.r.l.
88, rue de Luxembourg
L-8149 Bridel

CHANTIER :
Commune de Waldbillig
Heinerecht
à Haller

OBJET :
Projet d'Aménagement Particulier
Partie graphique

LUXPLAN S.A.
Ingénieurs conseils
4, rue Albert Simon
L - 5315 Contern
G.-D. de Luxembourg
Tél: (+352) 26 39 0-1
Fax: (+352) 30 56 09
E-mail: info@luxplan.lu
http://www.luxplan.lu

ÉCHELLE : 1: 500
FICHIER : P:\LP-SC\2019\20190747-LP-DUA_PAP Heinerecht_Haller\D_Plans\D4_Projet
DATE : 02/11/2021
PHASE : PAP
PLAN N° : 20190747 -LP- 001
IND. : A

PARTIE ECRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS) en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan N° 20190747-LP-U001 INDICE A qui constitue la partie graphique. En cas de divergence :

- la partie graphique prime sur la partie écrite,
- la vue en plan prime sur la vue en coupe.

La présente partie écrite contient des figures destinées à illustrer les prescriptions afférentes. En cas de discordance entre une figure et le texte, seul le texte a valeur réglementaire.

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 REGIME DE PROPRIETE INITIAL

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Avant cession pour la viabilité du PAP en application de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur les parcelles suivantes :

Parcelles – Commune de Waldbillig Section A de Haller		Contenance (à l'intérieur du PAP)	Propriétaire
783/1975	En partie	38 a 84 ca	Propriétaire privé
734/274	En partie	6 a 93 ca	Propriétaire privé
732/753	En partie	13 a 40 ca	Propriétaire privé
727/2099	En partie	21 a 32 ca	Propriétaire privé
725/2098	En partie	16 a 95 ca	Propriétaire privé

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 97ares 45 centiares, soit 9745 m^2. Les surfaces proviennent du domaine privé : 9745 m^2 (soit 100 % de la surface totale).

1.2 Fonds de plan

Servent de fond à la partie graphique :

Le plan de délimitation du PAP référence « 2019086WALD » du 27 janvier 2022 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O. Sàrl ;

Le levé topographique référence « 20190747-LP-T001 » du 12 aout 2019 élaboré par le bureau d'études Luxplan SA.

ART. 2 REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP

2.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés :

- Aux espaces verts publics avec arbres et haies à conserver et projetés ;
- À l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention ;
- À la voie carrossable et aux trottoirs.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 982,07 m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 10,08 % de la surface totale du domaine privé actuel.

2.2 Les lots'

Les lots' correspondent aux surfaces résiduelles hors PAP, situées entre la voirie desservante réaménagée « Henerecht » et les lots privés intra-PAP. Dans le cadre du projet d'exécution ils peuvent être attribués aux lots privés présentant le même chiffre que les lots'.

2.3 Fusion des lots

Dans le cas où deux lots mitoyens ont le même propriétaire, les deux lots peuvent être fusionnés pour en faire un lot plus grand. Dans ce cas de figure, le degré d'utilisation du sol des lots fusionnés est alors à considérer de manière cumulative. Toute fusion de lots se fera sans préjudice des prescriptions applicables aux surfaces, marges de reculement et niveaux définis par la partie réglementaire.

TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 3 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements de type unifamiliale. Y sont également admises les affectations telles que décrites au PAG en vigueur pour la zone HAB1 et un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », pour autant qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Il est précisé que sont également admises des professions libérales et des activités de prestations de services, sous réserve de remplir cumulativement les conditions suivantes :

- être subordonnées au logement principal,
- être exercées par un résident à titre principal,
- être limitées à 10% de la surface construite brute admissible par lot.

Les dépendances sont à usage exclusif des habitants de la propriété.

ART. 4 SURFACE CONSTRUITE BRUTE

À l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ; la définition « G. Surface construite brute » est complétée par trois alinéas nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations. »

ART. 5 TYPES DES CONSTRUCTIONS

5.1 Généralités

Le présent PAP est destiné à la réalisation de maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées ou jumelées.

Une construction destinée au séjour prolongé est autorisée par lot.

Chaque maison unifamiliale peut recevoir un logement intégré.

5.2 Constructions jumelées

Les maisons unifamiliales jumelées et les carports jumelés doivent être traités comme un ensemble architectural. Elles/ils doivent présenter une cohérence volumétrique ainsi qu'une uniformité quant aux matériaux et couleurs utilisés.

5.3 Dépendances

Les limites de surfaces constructibles pour les abris de jardin et les serres ainsi que pour les dépendances de type garage ou car-port sont indiquées par la partie graphique pour chaque lot. Ces types de dépendances sont autorisés en raison de 1 par lot ou parcelle pour chaque type. Les arbis de jardins et les serres se situent à l'arrière des constructions principales. Les dépendances de type garage ou car-port se situent au niveau d'un des reculs latéraux pour chaque lot ou parcelle.

La réalisation de dépendances pour héberger des animaux, tel les volières et les chenils est prohibée.

Un abri destiné à stocker les poubelles est autorisé par parcelle ou lot, sous les conditions cumulatives suivantes :

- il doit être implanté à l'avant de la parcelle, dans l'espace vert privé ou dans l'espace extérieur pouvant être scellé,
- il doit respecter un recul de minimum 1,00 m sur les limites latérale et de propriété.
- sa surface est de maximum 2,50 m²,
- son hauteur est maximum 1,40 m,
- il ne doit générer aucune nuisance visuelle ou olfactive pour le domaine public ou le voisinage.

Cet abri n'est pas nécessaire si un local ou un espace pouvant stocker les poubelles est prévu à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou de la dépendance de type garage ou car-port.

Cet abri n'est pas comptabilisé pour la surface construite brute du lot.

Les piscines, les bassins de baignades etc sont autorisés à l'arrière de la construction principale unifamiliale. Elles/ils sont autorisés en raison de 1 par lot ou parcelle et doivent remplir les conditions cumulatives suivantes :

- une emprise maximale de 32m2,
- Les piscines, les bassins de baignades etc. doivent respecter un recul aux limites de parcelle de minimum 3,00 m.
- Les piscines, les bassins de baignades etc. peuvent disposer d'une couverture translucide, amovible, télescopique ou similaire, ne dépassant pas une hauteur de max. 0,80 m (quatre-vingts centimètres) au-dessus du niveau du terrain naturel ou remanié.
- la construction ainsi que les remblais et déblais doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel ou remanié,
- une implantation en dehors de la servitude écologique.

L'emprise des piscines, des bassins de baignades se rajoute au total des surfaces pouvant être scellées par lot.

ART. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

6.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines sont reprises au cas par cas sur la partie graphique. Dans le cas où ces limites ne sont pas visibles sur la partie graphique, elles sont identiques aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

6.2 Limites de surfaces constructibles

Les limites de surfaces constructibles représentées dans la partie graphique du présent PAP ne peuvent être dépassées par des constructions ou parties de constructions si ce n'est pas expressément prévu soit par la partie graphique, soit la partie écrite du présent PAP.

6.3 Reculs des constructions hors-sol de type saillies par rapport aux limites de lots ou parcelles

Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non-tenu des terrasses, des seuils, des perrons, des auvents, des murs par-vue, des corniches et autres installations semblables et compte tenu des balcons et des avant-corps.

Les saillies de tous types empiétant sur le domaine public sont interdites.

6.4 Reculs des constructions en sous-sol de type saillies par rapport aux limites de lots ou parcelles

Le recul des constructions en sous-sol sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu extérieur du mur fini (isolation comprise), compte non-tenu des sauts-de-loup et des escaliers extérieurs descendant au niveau en sous-sol.

On entend par saut-de-loup une ouverture placée au ras du sol, permettant à la lumière naturelle d'éclairer un niveau en sous-sol, ou de le ventiler naturellement. Il a une surface de max. 1,00 m2 et une profondeur de max. 1,50 m à partir du terrain aménagé.

Un escalier extérieur descendant au niveau en sous-sol doit se situer au niveau du recul latéral ou arrière dans les limites des surfaces pouvant être scellées.

6.5 Éléments en saillie

❒ Avant-corps

Les avant-corps peuvent faire saillie sur l'alignement de façade concernée de maximum 1,00 m sans jamais dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique. La surface cumulée des avant-corps peut couvrir au maximum 1/3 de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

Ils sont autorisés en rapport avec les niveaux pleins.

❒ Balcons

Les balcons sont autorisés sur les façades avant et arrière des constructions destinées au séjour prolongé de personnes pour les lots 1 à 5 et 7 à 12, ainsi que sur la façade latérale nord pour le lot 6 et la façade latérale sud pour le lot 13. Ils ne doivent pas dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique.

Ils sont autorisés en rapport avec les niveaux pleins.

Dans le cas des maisons jumelées, les balcons doivent accuser un recul de minimum 1,90 m sur la limite latérale mitoyenne de propriété.

Ils peuvent faire saille sur l'alignement de façade arrière de maximum 1,50 m et ne peuvent pas excéder 2/3 de la longueur totale de la façade à laquelle ils se rapportent. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les balcons peuvent être couplés avec des loggias.

❒ Seuils et perrons

Les seuils et les perrons peuvent empiéter sur les reculs sur une profondeur de 1,10 m à partir de la façade finie.

❒ Auvents

Les auvents sont autorisés pour protéger des intempéries les entrées principales des constructions destinées au séjour prolongé. Ils peuvent faire saillie de maximum 1,10 m sur l'alignement de façade auquel ils se rapportent et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les auvents peuvent être clos sur un seul de leur côté.

❒ Murs par vue

Au niveau des surfaces scellées mitoyennes aménagées en terrasses et au niveau des terrasses en toiture, la pose d'un mur pare-vue opaque en limite de propriété est obligatoire sur toute la profondeur de la terrasse, si aucun autre dispositif empêchant les vues directes sur le fonds voisin n'est déjà prévu. La hauteur du pare-vue est de minimum 1,80 m et de maximum 2,00 m.

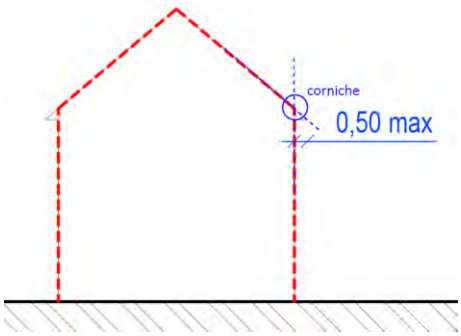
Les murs par-vue au niveau des surfaces scellées mitoyennes aménagées en terrasses sont à exécuter en construction massive.

Les murs par-vue au niveau des terrasses en toiture sont à exécuter en construction légère en métal ou en bois.

Les éléments pare-vue sont à implanter de manière perpendiculaire à la façade afférente.

❒ Corniches

Les corniches des toitures à deux versants peuvent être prolongées vers le bas jusqu'à atteindre une saillie ou en dépassement de la toiture de maximum 0,50 m sur l'alignement de façade du niveau situé directement en dessous. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.



ART. 7 NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

7.1 Généralités

Les niveaux de référence repris sur la partie graphique pour l'aménagement des différents lots peuvent être adaptés dans le cadre du dossier d'exécution.

Les hauteurs de constructions pour les constructions principales jumelées sont mesurées individuellement pour chaque maison.

Pour les constructions non reprises sur la partie graphique du présent PAP, à savoir les abris de jardins les serres, les abris destinés à stocker les poubelles, ainsi que les piscines, les bassins de baignades etc., le niveau de référence pour le calcul de la hauteur correspond au niveau du terrain naturel ou remanié se trouvant à l'aplomb de la construction et dans l'axe de celle-ci.

7.2 Le nombre de niveaux sous-sol

Au maximum un niveau en sous-sol est autorisé pour les lots 2 à 13.

Les sous-sols ne sont pas autorisés pour le lot 1.

Les sous-sols ne sont pas autorisés pour les dépendances.

7.3 Rez-de-chaussée

Le niveau du socle ou seuil d'entrée à respecter est de maximum 1,00 m vers le haut et de maximum 1,00 m vers le bas mesuré à partir de la cote de référence voie desservante.

7.4 Niveau sous combles

Les terrasses sur le dernier niveau plein et en rapport avec le niveau sous-comble ne sont pas autorisés.

7.5 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère du premier niveau plein peut être additionnée de maximum 1 m pour des garde-corps légers en verre ou en métal des terrasses. La hauteur à l'acrotère du deuxième niveau peut être additionnée de maximum 0.25 m pour des garde-corps légers en verre ou en métal des terrasses.

La hauteur des dépendances est mesurée par rapport au terrain aménagé. Les dépendances de type garage et car-port doivent respecter une hauteur maximale à l'acrotère indiquée au niveau de la partie graphique. Les abris de jardins et les serres doivent respecter une hauteur maximale de 3,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

ART. 8 TOITURES

8.1 Formes des toitures

Lorsque la partie graphique du présent PAP renseigne des toitures à deux versants, celles-ci doivent être symétriques en longueur et en angle (toiture en bâtière). Les croupettes en toiture sont prohibées. Les toitures à versants présenteront une pente de minimum 32 degrés et de maximum 38 degrés pour les lots 2 à 5 et 7 à 12, ainsi que de minimum 32 degrés et de maximum 40 degrés pour les lots 6 et 13.

Lorsque la partie graphique du présent PAP renseigne des toitures plates, celles-ci doivent présenter une pente de maximum 15 degrés, laquelle doit faciliter l'évacuation des eaux pluviales. La toiture plate d'une construction principale doit être végétalisée (manière extensive avec une épaisseur de minimum 0,25m) ou couverte de concassé, lorsqu'elle n'est pas couverte par des éléments techniques ou des terrasses.

Les abris de jardins et les serres peuvent présenter une toiture à un ou deux versants de maximum 25° ou une toiture plate.

La toiture plate est imposée pour les dépendances de type garages et car-ports.

La toiture plate d'une dépendance ne peut en aucun cas être aménagée en toiture terrasse.

Les toitures des constructions souterraines doivent être plates. Si elles sont apparentes, elles doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale de min. 0,50 m (cinquante centimètres) d'épaisseur, exceptées les surfaces consacrées aux terrasses et les puits de lumière.

8.2 Ouvertures et aménagements en toiture

❒ Ouvertures en toiture

Les toitures à deux versants peuvent recevoir les types ouvertures suivantes :

- des châssis rampants,
- des lucarnes traditionnelles à deux versants,
- des lucarnes à toit plat (inclinaison minimale de 5°),

Les ouvertures en toitures à deux versants doivent respecter l'implantation suivante :

- être espacées entre elles de minimum 1,00 m,
- accuser un recul de minimum 1,00 m sur les arrêtes et les noues de toiture,
- être situées au minimum à 1,00 m en-dessous du faîtage de la toiture principale.
- Les châssis rampants respecteront 1,00 m de recul minimum du parement extérieur du mur de façade.
- Les lucarnes respecteront 0,50 m de recul minimum et 1,00 m de recul maximum du parement extérieur du mur de façade. Sur la façade arrière, les lucarnes peuvent être placées à l'intersection entre la toiture plate et la toiture à versants ou afficher 1,00 m de recul maximum à l'intersection. Ils ne peuvent pas empiéter sur la toiture plate.

La formation dans les pans de toitures en rapport avec les lucarnes est prohibée.

Les lucarnes doivent présenter un rapport entre la largeur et la hauteur égal ou supérieur à 1,25.

Pour les pans de toiture qui sont orientés vers l'espace public, la largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut excéder 1/3 de la longueur totale de la corniche du pan de toiture afférent.

Pour les pans de toiture qui ne sont pas orientés vers l'espace public, la largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut excéder 1/2 de la longueur totale de la corniche du pan de toiture afférent.

Les frontons en façade ne sont pas autorisés.

Les décrochements au niveau de la corniche sont autorisés à raison de maximum un par façade.

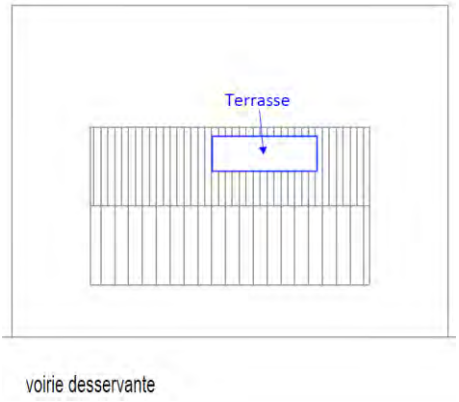
Les châssis rampants peuvent prendre la forme de puits de lumière au niveau des toitures plates. Leur surface ne peut pas excéder 1/3 de la surface totale de la toiture plate afférente.

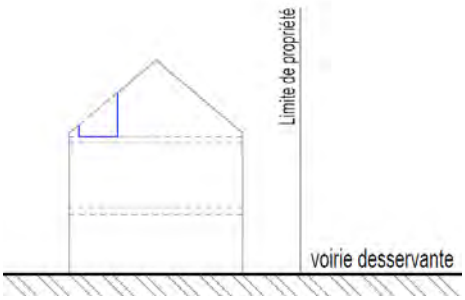
Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

❒ Terrasses en toiture

Les toitures plates du premier niveau plein peuvent être aménagées en terrasses, à l'exception des toitures plates des dépendances.

Les terrasses intégrées dans les pans de toitures à deux versants sont autorisées pour les pans qui ne sont pas orientés vers l'espace public. Ces terrasses doivent avoir une longueur de maximum 1/2 de la longueur du pan de toiture dans lequel elles sont intégrées et s'additionnent à la largeur cumulée des ouvertures par pan de toiture.





ART. 9 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

9.1 Généralités

Tous les matériaux utilisés doivent respecter un code couleur sobre et neutre. Les couleurs éblouissantes comme les couleurs vives ou réfléchissantes à la lumière sont interdites, de même que les matériaux brillants.

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble. Les hauteurs, la pente et la forme de la toiture, le jeu entre les ouvertures ainsi que la structure de façade, les matériaux et les teintes utilisés devront former une unité et un ensemble harmonieux. Elles devront faire l'objet d'une autorisation de bâtir simultanée.

Les garages et carports mitoyens doivent être réalisés de manière homogène et dans les mêmes matériaux afin de former une unité architecturale.

9.2 Traitement des façades des constructions principales

Les façades sont à réaliser en enduit et ne peuvent comporter que trois matériaux ou nuances différents.

Le parement en bois est autorisé sur au maximum un tiers de la totalité de la façade et sous condition de s'aligner par sa teinte aux autres couleurs de la façade.

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les madriers et les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée sont interdits.

Les bandes et plages de couleurs aléatoires et les dessins géométriques en façade sont prohibées.

Les pignons nus doivent être exécutés comme les façades.

Les auvents ou avant-toits peuvent être réalisées en bois, en béton, en verre, en matériau composite ou en métal.

9.3 Ouvertures en façade des constructions principales

Chaque groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble au niveau des teintes des menuiseries extérieures.

Les ouvrants pleins des garages et des portes d'entrées reprennent :

- soit la teinte des menuiseries extérieures de la construction afférente,
- soit la teinte ou un matériau de la façade de la construction afférente,
- soit peuvent être en bois naturel.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté. Sur ce côté, les vitrages, claustras et autres éléments fixes, sont interdits.

9.4 Compléments extérieurs à la construction principale

Les garde-corps sont de composition sobre.

9.5 Traitement des façades et les ouvertures des dépendances

Les matériaux autorisés pour les façades des dépendances sont l'enduit ou le bois.

Les ouvertures vitrées doivent se situer à minimum 1,90 m des limites parcellaires en raison de la vue directe.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

9.6 Couleurs et emploi des matériaux en toiture

Toutes les toitures principales à deux versant doivent être couvertes par de l'ardoise naturelle, du métal ou des tuiles mécaniques et/ou composites. Le recouvrement sera non-reluisant et de teinte gris foncé ou proche de la teinte de l'ardoise naturelle. Le recouvrement sera d'un même type pour toute la toiture d'une construction, exception faite des lucarnes, qui peuvent être revêtues de métal. Les lucarnes sont des éléments de toiture, les matériaux autres que ceux autorisées pour la toiture sont prohibées.

Les tuiles ondulées sont interdites.

ART. 10 ÉLEMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE, EN TOITURE ET DANS LES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

10.1 Les éléments techniques : caissons de climatisation, de ventilation, pompes à chaleur, paraboles et antennes

Les éléments techniques tels que les caissons de climatisation, de ventilation, les pompes à chaleur, les paraboles et les antennes peuvent être aménagés :

- sur les façades arrière.
- en respectant un retrait de 1,90 m sur les limites latérales et arrières.
- sur les toitures plates des dépendances et/ou des façades arrières. Dans ce cas ils doivent être placés de manière ordonnée et accessible à tous travaux de maintenance et de réparation.
- dans la partie arrière des espaces extérieurs privés en dehors de la servitude écologique.

Ils doivent respecter une hauteur de max. 1,00 m au-dessus du niveau du terrain naturel ou remanié et un mètre au-dessus du revêtement fini des toitures plates.

Ils sont prohibés au niveau des reculs avant et sur les toitures à versants.

10.2 Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sur les toitures plates et les toitures à versants :

- Au niveau de la toiture à versant, ils peuvent recouvrir le versant complet et avoir le même degré d'inclinaison que la pente de la toiture.
- Au niveau de la toiture plate, les panneaux ne dépassent pas plus de 1,00 m le revêtement fini de la toiture et accusent un recul de minimum 1,00 m par rapport à l'alignement de façade du niveau situé juste au-dessous. Ils ne doivent pas bloquer l'éclairage naturel par les ouvertures de façade.

Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques en façade sont interdits.

Les installations de capteurs et panneaux solaires placées au sol dans les espaces extérieurs privés sont interdites dans les reculs avant et latérales. Ils respecteront un recul de 1,00 m aux limites de parcelles, de 5 m à la façade arrière de la construction principale et sont situés hors de la servitude écologique.

10.3 Les installations intégrées aux construction, souches de cheminées et de ventilation

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées et de ventilation doivent obligatoirement :

- être intégrées aux constructions principales et non pas être disposées en façade.
- être disposées en toiture des constructions principales.

Les cheminées en inox placées sur la façade avant (orientée vers le domaine public, respectivement la voie desservante) sont interdites.

ART. 11 STATIONNEMENT

Les maisons unifamiliales doivent garantir au minimum deux emplacements de stationnement. Au minimum un de ces emplacements doit se situer soit dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, soit dans les limites de surfaces constructibles pour dépendances. Le deuxième emplacement peut être à ciel ouvert.

Dans le cas où les maisons unifamiliales comportent un logement intégré, au moins un emplacement de stationnement supplémentaire est requis. Celui-ci peut être prévu sur un emplacement de stationnement à ciel ouvert. Cet emplacement à ciel ouvert doit se situer soit au niveau des surfaces pouvant être scellées, soit dans la partie de l'espace vert privé directement adjacent à une voie carrossable sous condition qu'il soit réalisé en matériaux perméables.

ART. 12 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

12.1 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé »

Les espaces verts privés, tels que repris dans la partie graphique du présent PAP, sont principalement destinés à être végétalisés. Des cheminements piétons peuvent y être aménagés mais doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Les jardins minéraux tels que les jardins en graviers, gravillons, cailloux, concassés, sable, etc., équipés ou non d'un géotextile drainant sont interdits.

Des plantations sont autorisées et doivent être d'essences indigènes. Les potagers sont autorisés.

12.2 Prescriptions relatives à la zone d' « espace extérieur pouvant être scellé »

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert.

Y sont autorisés des accès piétons, terrasses, emplacements de stationnement et accès carrossables en matériaux de teinte neutre, en rapport avec les teintes du bâtiment et/ou du trottoir les jouxtant.

Cette surface peut être aménagée en surface minérale non perméable.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

❒ Accès carrossables

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

Les accès et rampes d'accès doivent être exécutés conformément aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) de la commune de Waldbillig.

❒ Terrasses

Les terrasses ne peuvent dépasser de la zone d'espace extérieur pouvant être scellé sauf si la partie dépassant cette zone est réalisée en matériau perméable et de manière à laisser s'écouler les eaux pluviales naturellement et directement vers le sol.

12.3 Modelage de terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 1,00 m (un mètre). Les niveaux des aménagements finis seront fixés définitivement dans le cadre des autorisations de construire.

Une terrasse située au niveau des surfaces pouvant être scellées, peut être installée sur un remblai sans dépasser le niveau de sol du rez-de-chaussée de la construction principale et une hauteur de maximale de 1,00 m à partir du terrain naturel.

12.4 Travaux de soutènement, de remblai et de déblai

Les travaux de remblai et de déblai ainsi que les travaux de soutènement sont autorisés conformément aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) de la commune de Waldbillig.

12.5 Murs et clôtures

La pose de clôtures ainsi que le(s) type(s) de clôture utilisé(s) doivent être conformes au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) de la commune de Waldbillig.

Les limite des propriétés au niveau de la servitude écologique pourront être clôturés uniquement par des clôtures végétales de types haies et des clôtures légères de type grillage.

TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES

ART. 13 SERVITUDE ECOLOGIQUE

Au niveau de la servitude écologique est interdite toute construction, même de petite envergure, ou encore tout remblai ou déblai du terrain naturel sur une profondeur de 5,00 m sur les limites du PAP. La servitude écologique doit être plantée d'arbres et de haies indigènes de façon alternée sur un minimum de 65 % de sa surface de manière à créer un écran de verdure visant à garantir l'intégration du présent PAP dans le paysage ouvert.

Les haies et arbres sont d'essences indigènes à reprendre parmi la liste des plantations recommandée par le ministère de l'environnement, du climat et du développement durable, dont la liste est reprise ci-après de manière non-exhaustive :

Pour les arbres à haute-tige feuillus :

- Frêne - *Fraxinus ornus, Fraxinus excelsior,*
- Hêtre - *Fagus sylvatica,*
- Charme - *Carpinus betulus,*
- Sorbier - *Sorbus aria, Sorbus intermedia, Sorbus aucuparia*
- Merisier - *Prunus spinosa, Prunus avium*
- Erable - *Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Acer campestre*
- Tilleul - *Tilia platyphyllos, Tilia cordata*
- Amélanchier - *Amelanchier ovalis, Amelanchier lamarckii*
- Cornouiller male - *Cornus mas*
- Bouleau - *Betula pendula*
- Aubépine (épine blanche) – *Crataegus monogyna*
- Aubépine (épine à fleurs) – *Crataegus laevigata*
- Prunellier (épine noir) – *Prunus spinosa*
- Toute espèce de fruitiers parmi la liste régionale recommandée (annexe 2 du RGD du 18 mars 2008), y compris leurs variétés et cultivars à faible développement (ex : *Acer campestre 'Nanum'*).

Pour les arbustes pour haie :

- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea,*
- Viorne obier - *Viburnum opulus,*
- Rosier sauvage - *Rosa tomentosa,*
- Sureau à grappes - *Sambuccus racemosa,*
- Bourdaine - *Rhamnus frangula,*
- Camérisier - *Lonicera xylosteum,*
- Toute autre espèce locale préconisée par le ministère de l'Environnement, du Climat et du développement durable *(Liste extraite du livre - Nature et Construction – p. 72-73),* y compris leurs variétés et cultivars (ex : *Viburnum opulus 'Compactum'*)
- Charme - *Carpinus betulus*
- Troène - *Ligustrum vulgare, Ligustrum ovalifolium*
- Aubépine - *Crataegus monogyna, Crataegus laevigata*
- Buis - *Buxus sempervirens*
- If - *Taxus baccata*

- Fusain d'Europe – *Euonymus eruopae*
- Noisetier – *Corylus avellana*

Y compris leurs variétés et cultivars (ex : *Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'*)

ART. 14 ÉLEMENTS BATIS OU NATURELS A SAUVEGARDER

14.1 Règles spécifiques au lot 1

Le lot 1 comprend les constructions existantes d'une ferme, laquelle est soumise à élément bâti à conserver par le présent PAP. Pour le corps de logis de la ferme, seuls des travaux d'interventions d'entretien, de conservation, d'amélioration énergétique et technique sont autorisés en façade et en toiture.

Pour les autres constructions de la ferme, seuls l'emprise et le volume sont à respecter.

Le petit patrimoine présent sur le lot 1 est à maintenir à son emplacement d'origine ou à réinstaller obligatoirement dans un rayon de maximum 10,00 m sur le lot 1.

14.2 Eléments naturels à sauvegarder

La partie graphique indique les éléments naturels à conserver comme arbres et haies à conserver.

TITRE IV AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 15 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

15.1 Règle générale

La voie desservante existante « Henerecht » se situe en majeure partie en dehors du périmètre du présent PAP, la partie graphique y indique les aménagements à titre indicatif.

15.2 Voie de circulation motorisée « Henerecht »

Le présent PAP indique à titre indicatif :

La voirie desservante est de type « zone 30 ».

L'aménagement de la voirie : Chaussée, trottoirs, placette, rétrécissement de voirie et mise en conformité de l'entrée de la rue « Henerecht » à partir du CR 128.

Les trottoirs peuvent être réalisés avec bordure saillante pour y faire circuler les piétons sans danger. La partie de la voirie de type placette surélevée doit être réalisée sans bordures saillantes.

15.3 Chemin de maintenance

Le chemin de maintenance permet aux véhicules d'entretien un accès aisé aux bassins de rétention est requise. Les détails sont à préciser dans le projet d'exécution.

15.4 Espace pouvant être dédié au stationnement

L'espace pouvant être dédié au stationnement est à réaliser en matériaux perméables. Il est réservé aux véhicules d'entretien.

15.5 Espace vert public

L'Espace vert public est destiné à recevoir des plantations, du mobilier urbain et la rétention.

Les arbres et haies à conserver et projetés sont indiqués sur la partie graphique.

Les haies et arbres projetés sont d'essences indigènes à reprendre parmi la liste des plantations recommandée par le ministère de l'environnement, du climat et du développement durable, dont la liste est reprise ci-après de manière non-exhaustive dans l'article relatif à la servitude écologique du présent PAP.

Les détails sont à préciser dans le projet d'exécution.

TITRE V DISPOSITIONS EXECUTOIRES

ART. 16 DISPOSITIONS EXECUTOIRES

Les renseignements à titre indicatif du PAP concernant l'aménagement du domaine public situés hors-PAP peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

16.1 Raccordement du PAP à la voirie existante

La voie desservante existante « Henerecht » se connecte au CR128. L'aménagement et le dimensionnement est retenu au niveau di projet d'exécution.

16.2 Réseaux d'approvisionnement

Les réseaux d'approvisionnement en eau potable, électricité ainsi que les réseaux de communication électronique et de radiodiffusion sont à préciser dans la convention d'exécution.

16.3 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de cession ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le projet d'exécution.

16.4 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et est déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers les bassins de rétention prévus à cet effet.

Les informations concernant le concept d'assainissement sont communiquées à titre indicatif sur la partie graphique du présent PAP.

Le concept, l'emplacement exact des canalisations ainsi que les dimensions des ouvrages sont à préciser lors du dossier d'exécution. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

16.5 Dépôt des demandes d'autorisation de construire

Le dépôt des dossiers des demandes d'autorisations de construire est à convenir dans le projet d'exécution du PAP.

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Acrotère

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

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

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.

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.

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 mètres.

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.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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.

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).

Comble

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

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

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.

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 et les car-ports.

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.

Faîte / Faîtage
On entend par faîte ou faîtage 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.

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Hauteur du socle
On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

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.

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.

Logement
On entend par logement un ensemble de locaux destinés 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.

Logement de type collectif
On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

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.

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.

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

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

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

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

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

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.

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.

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

Nombre de niveaux
On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol
Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

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.

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

Profondeur de construction
On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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.

Recul
Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.
Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

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.

Voie desservante

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

Voie publique

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

Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

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 exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

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 , telle 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 œuvre, 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 en contact direct avec le 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 dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

ANNEXES

- ❑ **Documents fournis par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) et par les bureaux de géomètres officiels**
  - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
  - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
  - Tableau du relevé parcellaire
  - Mesurage officiel
  - Plan de délimitation du PAP
- ❑ **Annexes concernant la situation de droit – Commune de Heffingen**
  - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
  - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
  - Copie (extrait du schéma directeur et de la fiche technique
  - Copie (extrait) du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur
- ❑ **Mandat des propriétaires autorisant le demandeur à entreprendre le projet de PAP**
- ❑ **Lettre du Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) concernant les vestiges archéologiques**
- ❑ **Certificat OAI**
- ❑ **Concept d'assainissement**
- ❑ **Accord de principe AGE**
- ❑ **Plan de mesurage topographique**
- ❑ **Version numérique de la partie graphique**

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

EXTRAIT DU PLAN TOPOGRAPHIQUE

Émis par: Tiago Alexandre Soares De Almeida

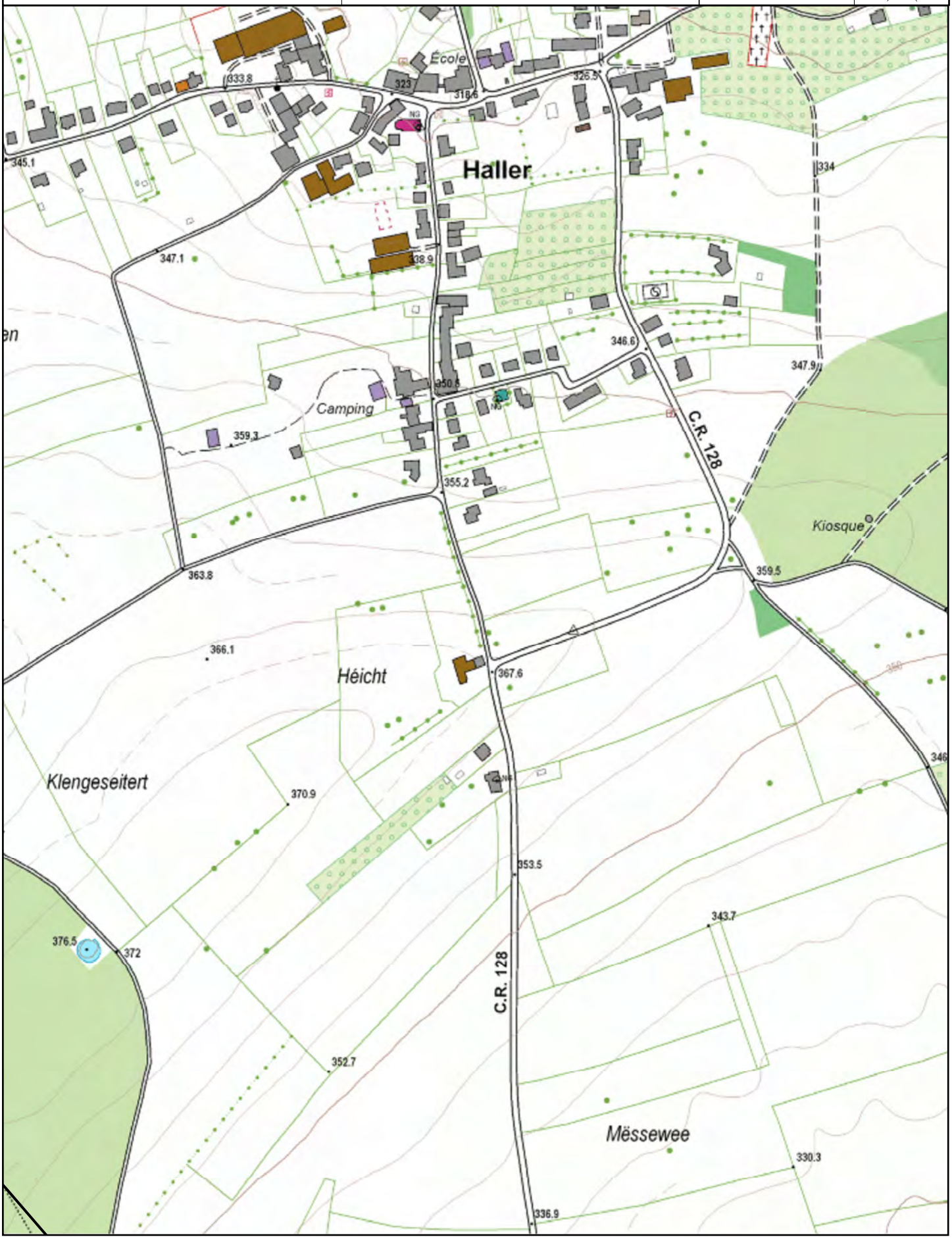
Date d'émission: 08.10.2021

Commune: Waldbillig

Section: A de Haller

Échelle approximative:
1:5000

N



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg - 08.10.2021

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

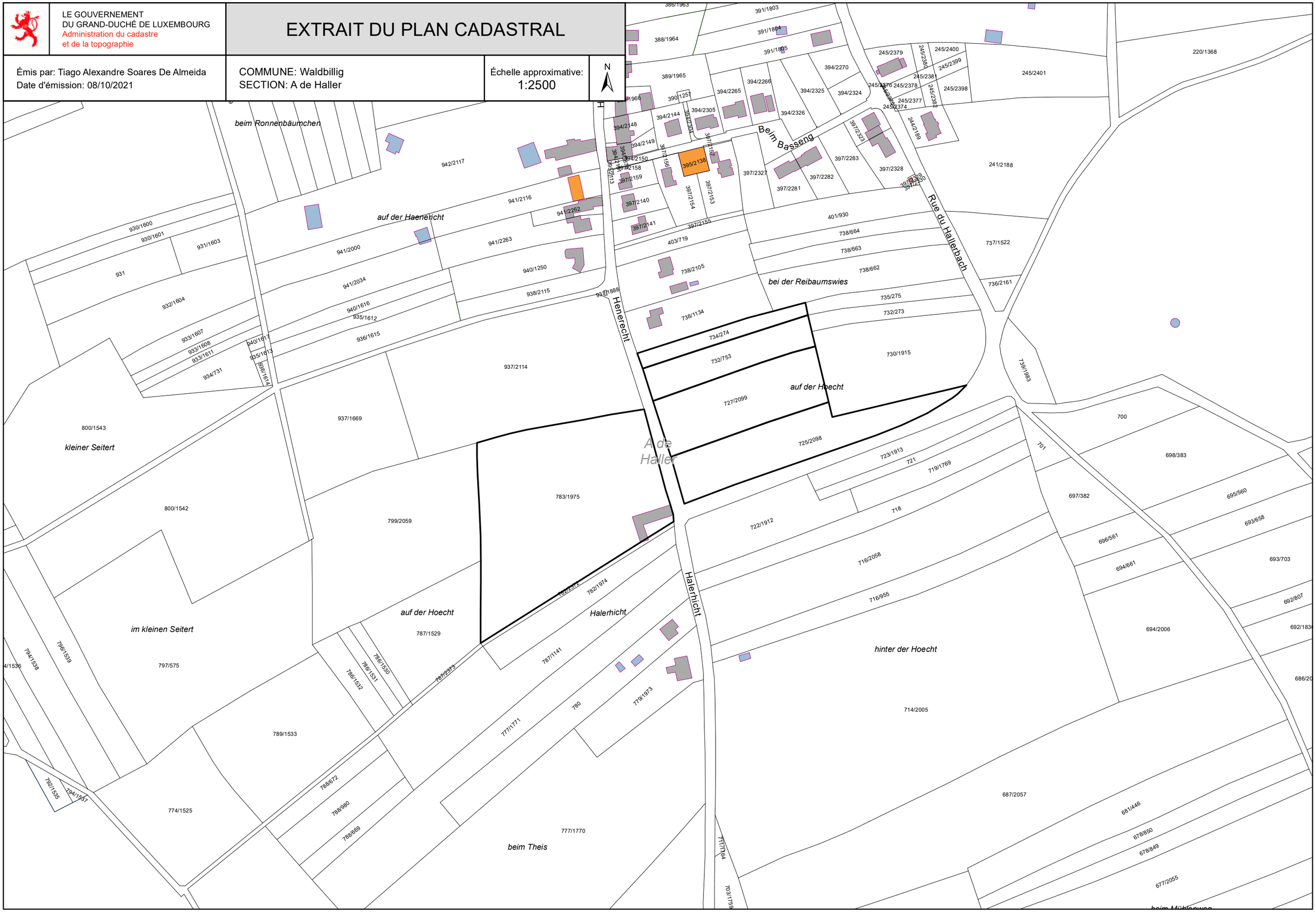
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Tiago Alexandre Soares De Almeida
Date d'émission: 08/10/2021

COMMUNE: Waldbillig
SECTION: A de Haller

Échelle approximative:
1:2500

N



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2021)

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

RELEVE PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : WALDBILLIG
Section : A de HALLER

Date d'émission : 8 octobre 2021

Responsable : Tiago Alexandre SOARES DE ALMEIDA

No parcelle		Propriétaire Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP QP	Usufruitier	QP	Lieudit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT RNBP	RBT RBP	CT CP
725	**2098**	Bredimus, Sylvie Marie *[6225 Kobenbour]*				AUF DER HOECHT terre labourable	- -	**26.24**	**0**	**69a05ca**
727	**2099**	Ries, Jeanne Marie-Rose *[6214 Kalkesbach ()]*				AUF DER HOECHT terre labourable	- -	**23.24**	**0**	**61a15ca**
732	**753**	Communauté d'époux - Reisdorf, Edouard Marcel Victor *[6214 Kalkesbach ()]* - Ries, Jeanne Marie-Rose *[6214 Kalkesbach ()]*	 1/2 1/2			AUF DER HOECHT terre labourable	- -	**13.30**	**0**	**35a00ca**
734	**274**	OLINGER, FRANCOIS dit FRANCIS (BASTING) *[5720 Aspelt]*				AUF DER HOECHT terre labourable	- -	**6.00**	**0**	**15a80ca**
783	**1975**	Bredimus, Sylvie Marie *[6225 Kobenbour]*				Halerhicht place (occupée)	 bâtiment à habitation	**116.55**	**425**	**1ha66a50ca**

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre

© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2021)

PF006

TERRA G.O. S.à r.l
4, Rue Albert Simon L-5315 CONTERN

Commune de WALDBILLIG	Section Section A de Haller

PLAN DE DELIMITATION DE ZONES

Référence TERRA G.O. : 2019086WALD
Echelle : 1/500

Lieu et : Contern, le 27 janvier 2022
Date

L'ingénieur : **Philippe JOUANNETAUD ,** géomètre officiel

Signature:

REMARQUE(S) :

- Les limites A - B, C - D et E - F n'étant pas abornées contradictoirement, les surfaces indiquées sur le plan ne peuvent être garanties

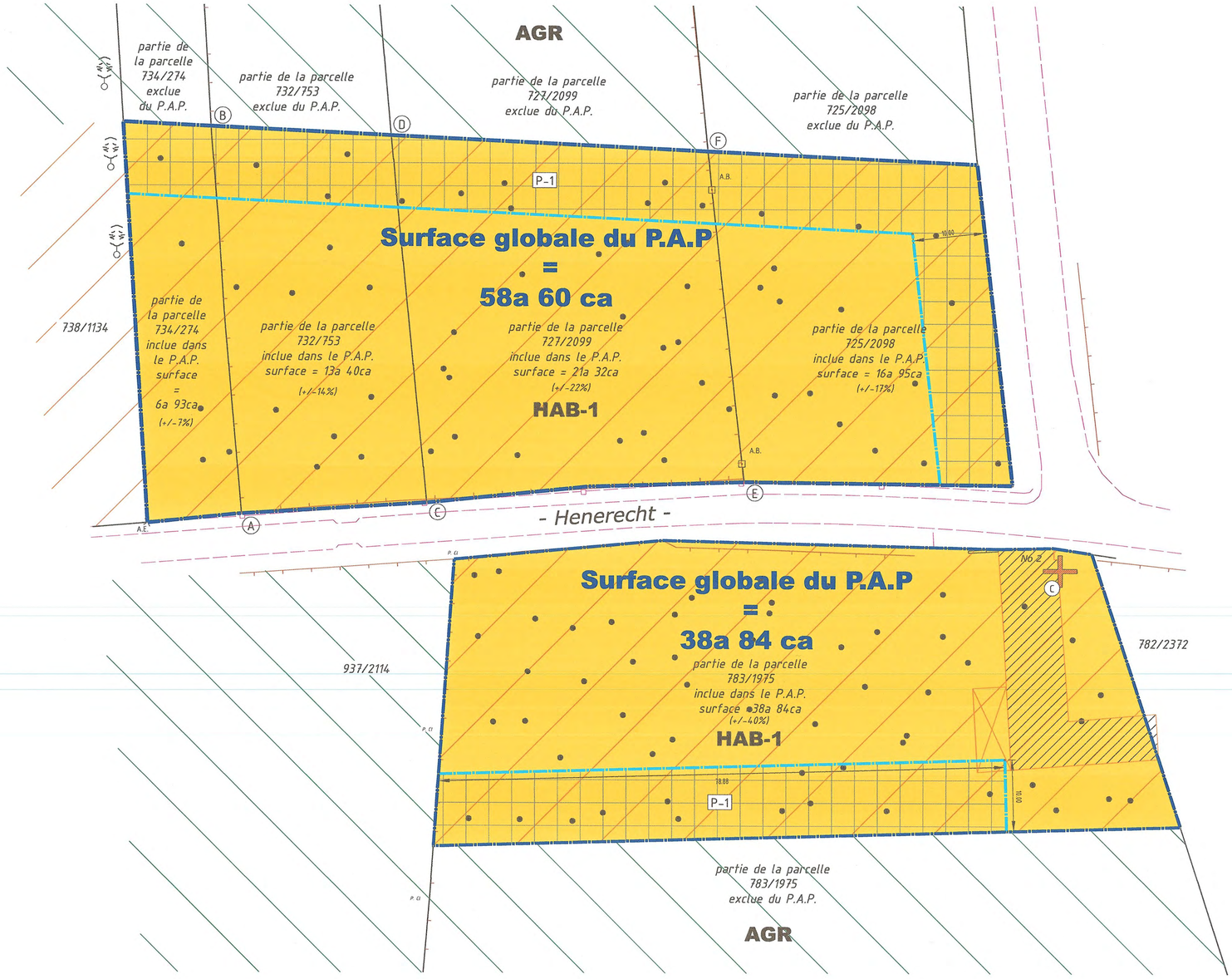
PLAN DE DÉLIMITATION DE ZONES

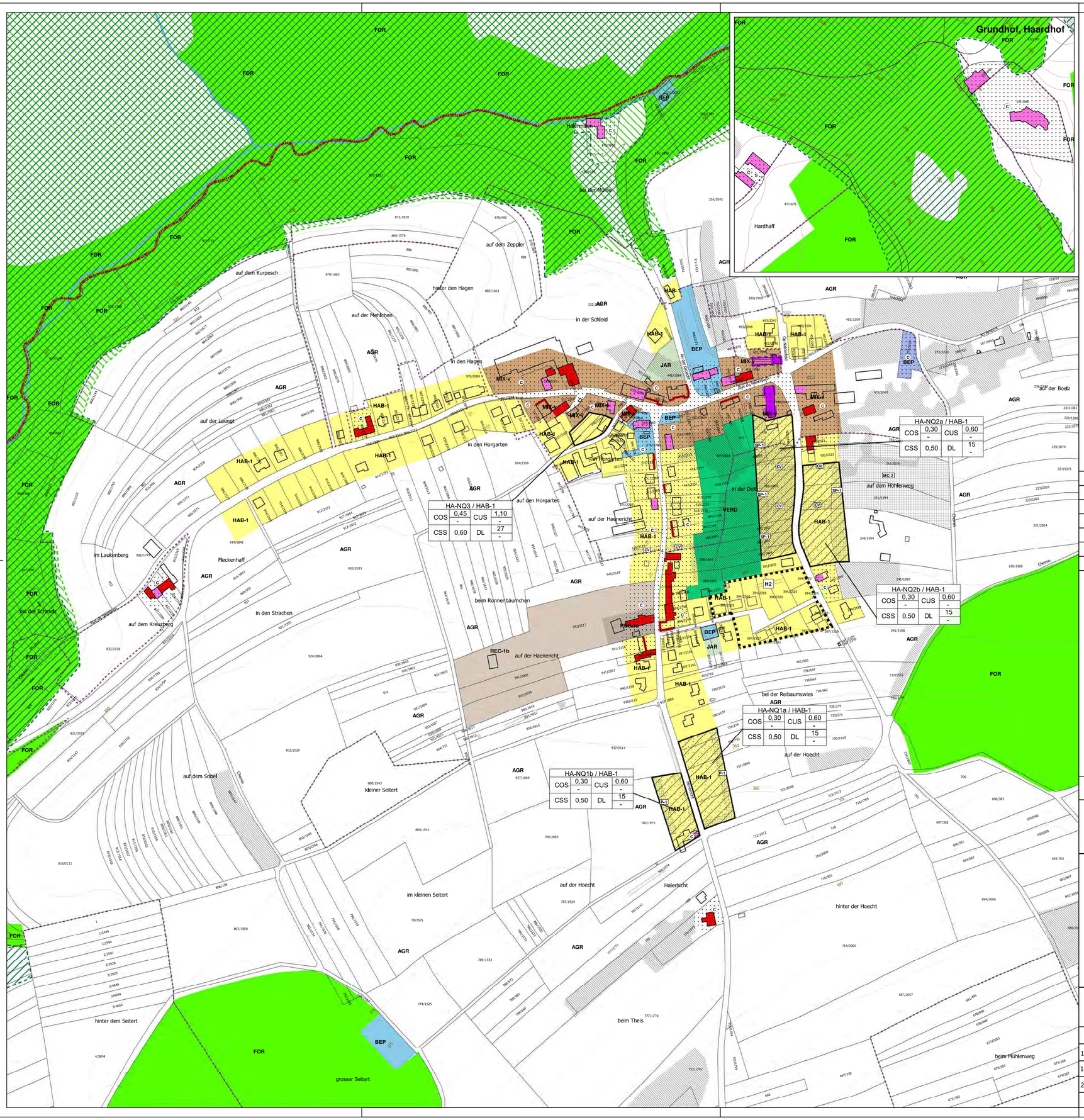
Le présent plan est uniquement destiné à être joint à une demande d'autorisation de plan d'aménagement particulier

Tout autre usage est strictement interdit

Légende des zones :

- limite zones P.A.G.
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- HAB-1 zone d'habitation 1
- P-1 Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
- Habitats d'espèces protégées
- C Secteur protégé de type "environnement construit"
- Petit patrimoine à conserver





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	max. / min.	CUS	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 destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière(6)
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- Plans d'aménagement particulier - approuvés
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone de servitude "urbanisation" (spécification voir Partie écrite)
  - P Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
  - MC Servitude "urbanisation" - mesures compensatoires
  - CE Servitude "urbanisation" - cours d'eau
  - CV Servitude "urbanisation" - coulée verte
  - SP Servitude "urbanisation" - spécifique
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Constructions ou éléments à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Gabarits à sauvegarder
- Alignements à respecter

Liste des PAP approuvés

Localité	Lieu-dit	Code sur le plan	Vote du Conseil Communal	N° Doss.	Approbation ministérielle
Christnach	A Pirogett	C2	20.03.2009	15807-101C	06.05.2009
	Réimerweeë	C3	19.06.2007	15291-101C	24.10.2007
Haller	Beim Bausong	H2	18.01.2005	14126-101C	22.03.2005
Waldbillig	Rue Laach	W1	18.12.2007	15376-101C	06.02.2008

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 innondable - HQ 10
- Zone innondable - HQ 100
- Zone innondable - HQ extrême
- Zone de protection des sources provisoires

Zones ou espaces à titre indicatif

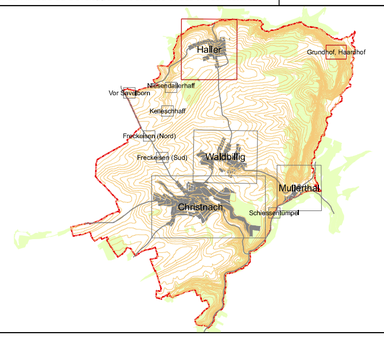
- Biotopes protégés (3)
- Habitats d'espèces protégées (habitats Art.17 ou Art.20 - non exhaustif)(9)
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (10)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus, à étudier avant altération ou destruction (10)

FOND DE PLAN

- Limite communale
- PCN Parcellaire (Exercice 2014)
- PCN Bâtiments (Exercice 2014)
- Bâtiments ajoutés (7)
- Courbes de niveau (6)
- Rivière(9)
- Cours d'eau - en surface (6)
- Cours d'eau - en souterrain (8)
- Cours d'eau - passage inférieur (6)
- Délimitation des plans 1/2500

(1) Liste zones protégées nationales, Plan National Protection Nature, Ministère de l'Environnement, 2007
(2) Règlement grand-ducal du 6 novembre 2009 portant désignation des zones spéciales de conservation,
(3) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17
(4) Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2014
- Innerkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der Gemeinde Waldbillig, Etude préparatoire, pact sa rl, juin 2016 (mise à jour 2012 et adapté au PCN 2016)
(4) Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux (Mémorial B n°35 du 19 mai 2009, état au 8 janvier 2015)
(5) Loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau
(6) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du cadastre et de la topographie, 2008
(7) Une mise à jour des nouvelles constructions (en supplément aux construction issues du PCN) a été réalisée par le bureau d'études pact sa rl. sur base des orthophotos 2013 et une inspection des lieux (sporadique)
(8) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17 et article 20
(9) Délimitation adaptée sur la base du PCN 2014.
(10) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - septembre 2014.

Délibération du Conseil Communal sur le projet d'aménagement général	17 septembre 2015
Avis de la Commission d'Aménagement	20 janvier 2016
Avis du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	26 janvier 2016
Vote du Conseil Communal	14 avril 2016
Amendement du vote du Conseil Communal 14.04.2016	21 juillet 2016
Approbation du Ministre de l'Intérieur	14 décembre 2016
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	3 août 2016



PCN © ORIGINE CADASTRE - DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG 2014 (EXERCICE 2014) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
BDTOPO © ORIGINE CADASTRE - DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG 2008 - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Administration communale de Waldbillig

Plan d'aménagement général

Projet N° 12003/2007001

Haller

Grundhof, Haardhof

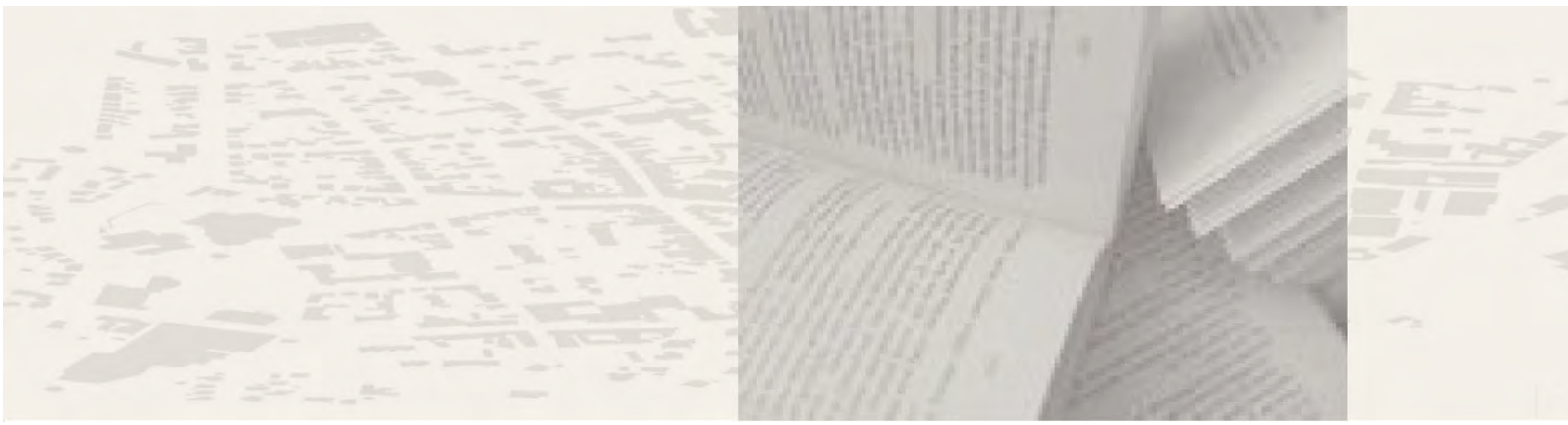
Echelle	1/2500
Date	17.09.2015
H. Jochem	
M. Mersch	
Plan N° Ind	2 P3

pact sàrl
Bureau d'aménagement et d'ingénierie territoriales
58 rue de Machtum
Tél.: +352 26 45 80 90
mail@pact.lu
L-6753 GREVENMACHER
Fax: +352 26 25 84 86
www.pact.lu

Date	Ind	Modifié par	Vérifié par	Modification
17.09.2015	P1	MM	HJM	Plan initial soumis à la procedure d'approbation
14.04.2016	P2	MM	HJM	Adapté suite aux avis de la commission d'aménagement et du Ministre du Développement durable et des Infrastructures et des réclamations
21.07.2016	P3	MM	HJM	Amendement du vote du Conseil Communal 14.04.2016

Commune de Waldbillig

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL



Partie écrite PAG

Version coordonnée février 2018

juillet 2016

58, rue de Machtum L-6753 GREVENMACHER G.-D. de Luxembourg
tél.: +352 26 45 80 90 fax: +352 26 25 84 86 mail@pact.lu www.pact.lu

Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2011)*

Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune*

La partie graphique du projet de plan d'aménagement général de la commune de Waldbillig est constituée des 5 plans suivants :

Plan d'ensemble	échelle 1/10 000	Fonds : BD-L-TC
Plan 1 Localité de Christnach	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 2 Localité de Haller	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 3 Localité de Mullerthal	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 4 Localité de Waldbillig	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC

Etape de la procédure d'approbation	Date
Vote du Conseil Communal	14.04.2016
Amendement du vote du Conseil Communal 14.04.2016	21.07.2016
Approbation du Ministre de l'Intérieur	14.12.2016
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	03.08.2016
MOPO PAG - Vote du Conseil Communal	22.12.2017
MOPO PAG - Approbation du Ministre de l'Intérieur	06.02.2018
MOPO PAG - Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	19.01.2018

Le projet du p**lan d'aménagement général de la commune d**e Waldbillig organise le zonage du territoire communal comme suit:

Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 1 Zone d'habitation 1 – [HAB-1]
Art. 2 Zones mixtes
Art. 2.1 Zone mixte villageoise – [MIX-v]
Art. 2.2 Zone mixte rurale – [MIX-r]
Art. 3 Zones de bâtiments et d'équipements publics – [BEP]
Art. 4 Zones de sports et de loisirs – [REC]
Art. 4.1 Zones de sports et de loisirs – 1 – [REC-1]
Art. 4.2 Zones de sports et de loisirs – 2 – [REC-2]
Art. 4.3 Zone de sports et de loisirs – Golf – [REC-G]
Art. 4.4 Zone de sports et de loisirs – hôtelière – [REC-H]
Art. 5 Zones de jardins familiaux – [JAR]

Chapitre 2 **– Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être** urbanisées

Art. 6 Prescriptions générales
Art. 7 Emplacements de stationnement

Chapitre 3 **–** Les zones destinées à rester libres

Art. 8 Catégories
Art. 9 Les zones agricoles – [AGR]
Art. 10 Les zones forestières – [FOR]
Art. 11 Les zones de verdure – [VERD]

Chapitre 4 **–** Les zones superposées

Art. 12 Zones d'aménagement différé
Art. 13 Zones de servitude «urbanisation»
Art. 14 Secteurs protégés d'intérêt communal
Art. 15 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»
Art. 16 Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Chapitre 5 **–** Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 17 Dispositions générales

Chapitre 6 **–**Informations à titre indicatif et dispositions générales

Art. 18 Zones ou espaces à titre indicatif
Art. 19 Interprétation des dispositions du présent règlement

Annexe I : Détails sur les constructions et éléments dans le secteur protégé « environnement construit »

Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol

Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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. 2 Zones mixtes

On distingue:

- la zone mixte villageoise - [MIX-v]
- la zone mixte rurale - [MIX-r]

Dans ces zones 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. 2.1 Zone mixte villageoise – [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural.

Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations en forme de maisons uni- ou bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et de maisons plurifamiliales, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1.200 m2 par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et 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 causeraient des nuisances excessives par rapport à la destination de la zone.

La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

Art. 2.2 Zone mixte rurale – [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Art. 3 **Zones de bâtiments et d'équipements publics –** [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y sont admis des logements de service.

Art. 4 Zones de sports et de loisirs – [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques.

La partie graphique du PAG distingue quatre types de zones :

Art. 4.1 Zones de sports et de loisirs – 1 – [REC-1]

Les zones de sports et de loisirs -1 sont principalement destinées au camping et caravaning. Y ne sont admis que des équipements de séjours exclusivement et strictement destinés à l'habitation temporaire, aux fins de loisirs et de détente.

Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions en rapport direct avec la destination de la zone et la construction de deux logements par exploitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Les zones de sports et de loisirs – 1a – [REC-1a] sont destinées aux infrastructures centrales, comme l'implantation de : bâtiment de réception, logement, pavillon de services, restaurant, salle de séjours, piscines, chauffage, sanitaires et similaires, ainsi que des installations techniques.

Les zones de sports et de loisirs – 1b – [REC-1b] sont destinées aux installations sanitaires et aux chalets saisonniers, tentes, roulottes, campingcars et similaires ainsi qu'aux aires de jeux.

Art. 4.2 Zones de sports et de loisirs – 2 – [REC-2]

Les zones de sports et de loisirs 2 sont destinées à recevoir les infrastructures, installations et équipements qui sont liés à l'aménagement d'un centre touristique avec restaurant et d'une aire de jeux avec les installations y relatives.

Les zones de sports et de loisirs – 2a – [REC-2a] sont destinées aux infrastructures centrales, comme l'implantation du bâtiment du centre touristique, du restaurant ou des constructions similaires, ainsi que des installations techniques et sanitaires.

Les zones de sports et de loisirs – 2b – [REC-2b] sont destinées aux installations sanitaires et équipements liées à une aire de jeux (p.ex. uniquement équipements sanitaires, équipements de jeux, équipements de sports et loisirs, ponts, bancs et similaires).

Art. 4.3 Zone de sports et de loisirs – Golf – [REC-G]

Cette zone est destinée à la pratique du golf.

La Zone de sport et de loisirs Golf a – [REC-G a] est destinée aux infrastructures collectives, des installations techniques, sanitaires et autres constructions et aménagements en dur ou autrement permanents du golf, comme par exemple l'implantation du bâtiment central, du centre d'accueil, du restaurant, club house, de la construction driving-range, parking, hangar, atelier ou des constructions similaires.

A l'intérieur de cette zone est autorisée au maximum la construction de deux logements par exploitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Toutes autres formes de logements (permanents ou temporaires) sont interdites.

La Zone de sport et de loisirs Golf b – [REC-G b] est destinée pour l'aménagement du parcours (surfaces de jeu) du golf.

Exceptionnellement des aménagements, équipements ou installations légers de petite envergure en relation avec la pratique du golf peuvent être autorisés, comme par exemple : abri parafoudre, toilette, panneaux de signalisation, voies et chemins d'accès.

Toutes modifications du terrain naturel, tout aménagement, équipement ou installation légère de petite envergure doit assurer une bonne intégration dans le paysage.

Les terrains ne peuvent être imperméabilisés que dans la mesure nécessaire à l'aménagement des voies d'accès et de circulation ainsi que de surfaces affectées à une utilisation collective.

Art. 4.4 Zone de sports et de loisirs – hôtelière – [REC-H]

La zone de sports et de loisirs – hôtelière est destinée à recevoir les constructions et infrastructures qui sont liés à l'aménagement d'une structure hôtelière, y compris les équipements et installations nécessaires pour le fonctionnement de l'activité principale.

Â l'exception d'une autre affectation existante, la zone de sports et de loisirs - hôtelière est réservée à des constructions et infrastructures de séjour exclusivement et strictement destinées au séjour temporaire, aux fins de loisirs et de détente. Toute transformation de chambres d'hôtels en des logements permanents est interdite.

Dans le cas de la conservation des gabarits et volumes existants, les logements existants à l'intérieur des constructions existantes peuvent être conservés, sans que le nombre d'unités de logements respectivement la surface totale habitable ne puissent être augmentés. Dans le même cas, des travaux de rénovation des constructions existantes, ainsi que des travaux de transformation à l'intérieur des constructions existantes sont admissibles, sans obligation de procéder à un PAP « nouveau quartier ».

Toute nouvelle réalisation de constructions principales ou de dépendances d'une emprise au sol supérieure à 20 m2, tous travaux de transformation ou d'augmentation du gabarit ou volume des constructions existantes, ainsi que toute reconstruction en cas de démolition sont soumises à l'obligation d'élaborer au préalable un PAP « nouveau quartier », tout en respectant les valeurs maximales du degré d'utilisation du sol définies pour les zones soumises à l'élaboration du PAP « nouveau quartier » respectif.

Dans ce cas est autorisée au maximum la construction de deux logements par exploitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Les terrains ne peuvent être imperméabilisés que dans la mesure nécessaire à l'aménagement des voies d'accès et de circulation ainsi que de surfaces affectées à une utilisation collective.

Art. 5 Zones de jardins familiaux – [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière.

Toute construction y est interdite, à l'exception de cabanons, d'abris de jardin et de serres. Ces constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement de voitures ou à l'exercice d'une activité professionnelle et ne peuvent pas dépasser une emprise au sol de 12 m2. Sont admis un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle ainsi qu'une autre des dépendances énumérées ci-avant.

Chapitre 2 – **Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

Art. 6 Prescriptions générales

Pour les zones définies aux articles 1 à 5 du présent règlement et soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est déterminé conformément aux dispositions ci-après.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logements (DL) des valeurs maxima sont définies.

Les prescriptions y relatives sont spécifiées sur la base du schéma directeur respectif et définies dans le schéma « degré d'utilisation » par quartier sur la partie graphique.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 7 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini comme suit:

a) Les places privées de stationnement et de garages pour voitures doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25 m2.

b) Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant.

c) Le minimum est de:

- deux emplacements par maison unifamiliale. Sous condition que les dimensions minimales d'une place de stationnement - conformément au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites - sont respectées, l'entrée de garage peut être considérée comme place de stationnement.
- deux emplacements par logement pour les maisons bi-familiales et plurifamiliales. Les entrées de garages collectifs ne peuvent en aucun cas être considérées comme places de stationnement.
- un emplacement par tranche de 30 m2 de surface de niveau pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants.
- un emplacement par tranche de 50 m2 de surface de niveau ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux.
- un emplacement par 10 m2 de surface de vente relative aux ensembles commerciaux.

- un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.
- un emplacement par tranche de 30 m2 de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places.
- un emplacement par tranche de 2 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières, maisons de retraite / maisons de soins.
- les établissements commerciaux, artisanaux, de service et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un emplacement pour chaque véhicule utilitaire.

d) Sauf exception autorisée par le bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.

e) S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 mètres, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

f) Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fond et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

Chapitre 3 – Les zones destinées à rester libres

Art. 8 Catégories

Les zones destinées à rester libres comprennent:

- les zones agricoles;
- les zones forestières;
- les zones de verdure ;

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 9 Les zones agricoles – [AGR]

La zone agricole est destinée à l'agriculture et à la sylviculture au sens large du terme, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La zone agricole ne peut comporter que des constructions indispensables servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique, ou à un but d'utilité publique et au logement des exploitants, à condition que ces constructions s'intègrent bien dans le paysage. Les abris de chasse et de pêche y sont admis.

Sont interdites dans ces zones toute nouvelle construction et toute modification d'aspect qui ne respecte pas les impératifs de la protection de la nature et de la sauvegarde du site.

Art. 9.1 Intégration des constructions dans le paysage

a) Les constructions doivent s'intégrer parfaitement dans le paysage et présenter des volumes simples non excessifs et des matériaux s'accordant avec l'harmonie et le caractère des alentours. Est interdite toute architecture étrangère à la région.

b) Le bourgmestre peut imposer une simplification et une réduction des volumes de certaines constructions ou une division en plusieurs constructions afin de garantir leur intégration dans le site naturel même si elles respectent les prescriptions dimensionnelles des articles 9.2 et 9.3 ci-après.

c) L'autorisation pour toute construction nouvelle ou existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure composé d'arbres et/ou de haies.

d) Une autorisation de bâtir ne peut être délivrée pour une construction agricole, que si la parcelle ou l'ensemble de parcelles d'un seul tenant destinés à recevoir les constructions a une superficie d'au moins 5000 m2, si sa plus petite dimension est d'au moins 40 mètres et si elle est desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions y implantées.

Art. 9**.2 Maisons d'habitation**

a) Les prescriptions définies dans le plan d'aménagement particulier « quartier existant – Zone d'habitation 1 et zones mixtes villageoise », sont applicables pour toutes les constructions servant au logement de personnes avec l'exception que la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de référence du terrain naturel. La distance entre ces dernières et les autres constructions doit être de 6 mètres au minimum.

b) Les maisons d'habitation existantes peuvent être transformées à condition de ne pas en altérer le caractère, ni d'en changer la destination et elles peuvent comporter au maximum deux logements par exploitation.

c) L'autorisation de bâtir un logement ou une construction servant au séjour de personnes ne peut être accordée que si un accès carrossable à la voirie publique est réalisé et si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisations est réalisable, ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations. La commune ne peut pas être obligée à réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable, ni à organiser les services hivernaux et de transport.

Art. 9.3 Autres constructions

a) La hauteur des bâtiments au faîtage, mesurée dès la cote de référence du terrain naturel, est de 13 mètres au maximum. Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.

b) Les toitures doivent respecter une pente minimale de 20 degrés et une pente maximale de 45 degrés et en principe être à deux versants. Par dérogation à la phrase qui précède, une toiture à versant unique n'est admissible que sur une construction

- soit accolée à une autre construction et présentant une pente minimale de 5 degrés; le faîtage de la toiture accolée doit présenter une hauteur inférieure à la corniche de l'autre construction du côté de l'accolement;
- soit non accolée et présentant une pente minimale de 15 degrés, une hauteur au faîtage maximale de 8 mètres sans pouvoir excéder le double de la hauteur à la corniche et une longueur de 20 mètres.

c) Les bâtiments et autres constructions, hormis les silos visés à l'article 9.4, doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la voie publique et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété voisines.

d) Les autres constructions et aménagements en dur ou autrement permanents ne peuvent dépasser une hauteur de 3 mètres, sauf dérogation à accorder par le bourgmestre si la hauteur supérieure est inhérente à la nature ou à l'affectation de la construction ou de l'aménagement et si le dépassement de la hauteur de 3 mètres n'est pas de nature à affecter leur intégration dans le paysage. Lorsque la hauteur n'est pas la même sur toute l'emprise au sol, la hauteur la plus élevée est déterminante.

e) L'évacuation des eaux usées doit être assurée pour tous les bâtiments non affectés au logement de personnes. Il peut être satisfait à cette exigence notamment par l'aménagement d'une fosse d'aisance étanche et sans trop-plein.

f) Les constructions érigées verticalement, dont notamment les silos verticaux, et servant à des fins autres que d'utilité publique ne doivent accuser une hauteur supérieure à 15 mètres et doivent respecter une distance d'au moins la moitié de leur hauteur des limites des terrains voisins.

Art. 9.4 Silos

Les silos à fourrages horizontaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des parcelles voisines et de 6 mètres par rapport à toute voie publique. En cas d'articulation perpendiculaire par rapport à la voie publique et de prévision d'une ouverture orientée vers la voie publique, un recul de 15 mètres par rapport à celle-ci s'impose.

Les silos à fourrage horizontaux doivent en outre répondre aux exigences suivantes :

- La hauteur globale ne doit dépasser le terrain naturel en aucun point de plus de 3 mètres.
- Le jus d'ensilage doit être recueilli dans une citerne spéciale sans trop-plein et étanche ou bien déverser dans la citerne à purin. L'introduction directe, voire indirecte des jus d'ensilage dans le réseau de canalisation est strictement prohibée. Le bourgmestre peut soumettre son autorisation à toute mesure requise pour éviter tout danger de pollution d'une source, d'un cours d'eau ou d'une nappe phréatique souterraine par l'affluent liquide des silos.
- Le bourgmestre peut imposer des conditions spéciales concernant le coloris des matériaux utilisés pour la fermeture des silos.

Art. 10 Les zones forestières – [FOR]

Sur les terrains boisés ou à reboiser du territoire communal, seules les constructions indispensables à l'exploitation ou à la surveillance des bois sont autorisées. Les abris de chasse et de pêche y sont admis. Ils ne peuvent être aménagés aux fins de servir, même temporairement, comme résidence ou local de commerce.

Art. 11 Les zones de verdure – [VERD]

Les zones de verdure ont pour objectif le maintien de la situation écologique du site.

Toute construction y est interdite et tout aménagement étant contraire à un bon équilibre naturel est prohibé, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Chapitre 4 – Les zones superposées

Art. 12 **Zones d'aménagement différé**

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 13 Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les types de servitude suivants, dont la ou les lettres sont indiquées dans la partie graphique du PAG.

Servitude « urbanisation » – intégration paysagère – P

La servitude « urbanisation » – intégration paysagère – P vise à garantir l'intégration des zones urbanisées dans le paysage ouvert et/ou entre des zones d'affectations différentes. Dans le cas de plantations, des essences indigènes sont à préférer.

On distingue les types de servitudes « urbanisation » – intégration paysagère – P suivantes :

- P-1 (Christnach – *A Frongelt*; Haller – *Henerecht*; Waldbillig – *Auf dem Prankeler*): La servitude « urbanisation » – intégration paysagère – P-1 interdit toute construction, même de petite envergure, ou encore tout remblai ou déblai du terrain naturel sur une profondeur de 5 mètres sur les limites arrières.
- P-2 (Waldbillig - *Schoul*): plantation des bosquets champêtres d'essences indigènes d'une largeur moyenne de 5 m [«starke Randeingrünung»].

Servitude « urbanisation » - coulée verte – CV

En vue d'assurer un corridor ouvert favorisant le maillage écologique, toute construction y est prohibée et les structures existantes doivent être maintenues respectivement mises en valeur par des plantations indigènes complémentaires adaptées aux caractéristiques du site.

Servitude « urbanisation » - **cours d'eau** – CE

La servitude « urbanisation » – cours d'eau – CE vise à protéger et à mettre en valeur le cours d'eau (avec le but du développement de la végétation caractéristique). Toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel, y compris la destruction de structures vertes sont interdites dans cette zone.

Seules sont admises les infrastructures de viabilisation telles que les chemins d'accès, les réseaux d'infrastructures et les rétentions d'eau.

Servitude « urbanisation » - mesures compensatoires - MC

La servitude « urbanisation » – mesures compensatoires – MC définit les surfaces – qui en raison de leur situation du foncier et leur localisation – sont prédestinées pour accueillir les mesures compensatoires devenues nécessaires dans le cadre de l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées.

On distingue les types de servitude « urbanisation » mesures compensatoires – MC suivantes :

- MC-1 (Christnach – *Untersten Lahr*): surfaces pouvant accueillir les mesures compensatoires anticipées (CEF) en prévision de l'urbanisation de la surface CH-NQ1.
- MC-2 (Haller – *Rue du Hallerbaach*): surfaces pouvant accueillir les mesures compensatoires anticipées (CEF) en prévision de l'urbanisation de la surface HA-NQ2a+b.

Servitudes « urbanisation » - spécifiques – SP

- SP-1 (Haller – *Rue du Hallerbaach*) : à l'exception d'une construction légère d'une surface au sol <= 20 m2, tout édifice ou construction est interdit à l'intérieur de cette zone de servitude.

- SP-2 (*Christnach – Golf*) : Sans préjudice des prescriptions de la zone de sports et de loisirs Golf-b et à l'exception de clôtures, tout édifice ou toute construction fixe ou mobile même de petite envergure sont interdits à l'intérieur de cette zone de servitude urbanisation.

Art. 14 **Secteurs protégés d'intérêt communal**

Les secteurs protégés de type «environnement construit» constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle, qui sont soumises à des servitudes spéciales comprises dans le présent règlement.

Les secteurs protégés de type «environnement construit» sont marqués de la surimpression «C».

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations. Les nouvelles constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

Pour les bâtiments désignés comme « constructions à conserver », « gabarit à sauvegarder » ou « alignement à respecter », la démolition de bâtiments n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de bâtir pour une nouvelle construction reprenant la caractéristique protégée de la construction démolie. Les bâtiments existants qui de par leur état représentent un risque pour la solidité, sécurité respectivement salubrité sont exclus de cette obligation et peuvent être démolies, sous condition que l'autorisation de démolition est soumise à l'obligation qu'une nouvelle construction devra reprendre la caractéristique protégée de la construction démolie, conformément aux règles qui suivent. Cette condition est illimitée dans le temps.

Constructions à conserver

Les constructions à conserver telles que représentées dans la partie graphique du PAG ne pourront subir aucune altération, transformation, changement d'affectation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur aspect architectural.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non orientées vers la voie desservante, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures. Les prescriptions du présent règlement et celles des PAP QE sont à respecter.

Petit patrimoine

Les éléments à conserver, représentant le « petit patrimoine », ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

Gabarits à sauvegarder et Alignements à respecter

Les gabarits et alignements des constructions existantes marquées comme tel sont à respecter et priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies dans les PAP QE. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

Gabarits à sauvegarder

Une construction existante désignée comme « gabarit à sauvegarder» - telle que représentée dans la partie graphique du PAG – doit en principe être sauvegardée en ce qui concerne les gabarits et volumes ainsi que l'agencement des ouvertures du coté avant et latéral des constructions, orientées vers la voie desservante, mais peut être remplacée, transformée ou agrandie conformément aux dispositions des deux alinéas qui suivent :

- Les bâtiments existants peuvent être remplacés par des nouvelles constructions respectant les mêmes alignements, les mêmes gabarits, ainsi que l'agencement des ouvertures caractéristiques du bâtiment existant, même si les prescriptions dimensionnelles applicables ne sont pas respectées. Dans ce cas, des modifications non substantielles peuvent être apportées aux alignements, gabarits et l'agencement des ouvertures existants.
- Les bâtiments existants peuvent également être remplacés par des constructions présentant un volume total supérieur, respectivement subir des transformations ou des agrandissements qui emportent des modifications aux alignements, gabarits ainsi qu'à l'agencement des ouvertures existants, sous la condition du respect des règles applicables dans le PAP QE.

Alignements à respecter

Une construction nouvelle érigée en remplacement d'une construction ancienne désignée comme « alignement à respecter » - telle que représentée dans la partie graphique du PAG - doit respecter l'alignement de la construction à laquelle elle se substitue. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité, l'alignement de la nouvelle construction peut varier de 1 m vers l'avant respectivement vers l'arrière par rapport à l'alignement existant.

Liste de l'annexe I

La liste de l'annexe I reprend les détails sur les constructions à conserver avec les éléments particuliers, le petit patrimoine, les gabarits à sauvegarder ainsi que les alignements à respecter.

Autorisations et avis

Tous travaux de construction, modification, agrandissement, transformation ou de rénovation ainsi que tout ajout d'élément nouveau, contribuant à modifier l'aspect extérieur d'une construction à conserver, peuvent être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN) sur initiative du collège des bourgmestre et échevins ou bien à la demande du conseil communal ou de la commission des bâtisses.

Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée.

Pour les constructions à conserver, l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels prévoit des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

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».

Art. 16 **Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés**

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP – partie graphique et partie écrite), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

LISTE DES PAP APPROUVES ET MAINTENUS EN VIGUEUR

Localité	Lieu-dit	Code	Vote Cons. Comm.	N° Doss.	Approb. Min.
Christnach	A Frongelt	C2	20.03.2009	15807-101C	06.05.2009
	Réimerwee	C3	19.06.2007	15391-101C	24.10.2007
Haller	Beim Basseng	H2	18.01.2005	14126-101C	22.03.2005
Waldbillig	Rue Laach	W1	18.12.2007	15376-101C	06.02.2008

Chapitre 5 – Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 17 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation en vigueur concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et énumérées à titre indicatif ci-dessous.

Protection de la nature et des ressources naturelles :

- Tout ou partie des réserves naturelles réglementées et non réglementées :
  - Reserve forestière BEAUFORT - SAUERUECHT, BIRKBAACH (RN RF 04);
  - Reserve forestière BERDORF/CONSDORF/ECHTERNACH (RN RF 05) (projet).
- Tout ou partie des zones protégées d'intérêt communautaire ou "réseau Natura 2000" :
  - Zone habitats - Vallée de l'Ernz noire /Beaufort /Berdorf - LU0001011.

Protections des sites et monuments nationaux :

Publication prescrite par la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux. Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, état du 10 janvier 2018:

- Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux:

Christnach:

- L'immeuble sis 12, Fielserstrooss, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous le numéro 51/3996. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 15 juin 2007.
- Les immeubles du « Château de Christnach » sis 5, Fielserstrooss, inscrits au cadastre de la commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous les numéros 71/3857, 70/959, 70/3856 et 72/249. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 13 novembre 2009.

Haller:

- L'immeuble sis 14, rue du Hallerbach, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section A de Haller, sous le numéro 436/2021. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 26 octobre 2007.
- L'immeuble sis 17, rue du Hallerbach, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section A de Haller, sous le numéro 453/2245. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 26 octobre 2007.

Hallerbach:

Voir Beaufort/Hallerbach.

- La région touristique du Hallerbach, comprenant une zone de protection située de part et d'autre du ruisseau et s'étendant de chaque côté jusqu'à une distance de dix mètres au-delà des rochers encaissant la vallée, et du Haupeschbach, comprenant les rochers et terrains situés sur la rive gauche du ruisseau, la vallée sur les deux rives en aval de la route de Beaufort à Haller, entre les rochers de la rive gauche et les rochers et hauteurs de la rive droite, et une zone de protection située de part et d'autre du ruisseau et s'étendant de chaque côté jusqu'à une distance de dix mètres au-delà des rochers encaissant la vallée. (…)

  Les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Waldbillig, section A de Haller sous les numéros 1, 3/2, 3/1058, 91/289, 91/2042 (91/2013, 91/2012), 91/1081, 91/1214, 91/1215, 91/1216, 91/412, 91/1338, 91/17, 129/36, 91/1163, 91/1164 -Arrêté ministériel du 6 janvier 1938.

Waldbillig

- L'église paroissiale de Waldbillig, y compris les objets mobiliers historiques, inscrite au cadastre de la commune de Waldbillig, section B de Waldbillig, sous les numéros 551/4724 et 551/4725 (ancien numéro 551/3126). – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 juin 2017.

- Liste des immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire:

Christnach:

- La ferme dite «ancienne maison Muller» avec la place, le jardin et le pré attenants, sise 5, rue de Mullerthal, inscrite au cadastre de la commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous les numéros 15, 16 et 17. –Décision ministérielle du 4 novembre 1987.
- La ferme sise 2, Moellerdallerstrooss, inscrite au cadastre de la commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous le numéro 81/1160. -Arrêté ministériel du 22 juin 2007.
- La ferme sise 3, Moellerdallerstrooss, inscrite au cadastre de la commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous le numéro 20/3989. - Arrêté ministériel du 22 juin 2007.

Haller:

- La maison sise, 15, rue du Hallerbach, inscrite au cadastre de la commune de Waldbillig, section A de Haller, sous le numéro 452/1980. -Arrêté ministériel du 14 décembre 2006.

Waldbillig :

- L'immeuble avec maison, place et jardin sis à Waldbillig, 3, rue Michel-Rodange, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section B de Waldbillig, sous les numéros 375/4375 et 374/4373. –Arrêté ministériel du 5 septembre 1999.
- L'immeuble sis 1, rue de Christnach, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section B de Waldbillig, sous le numéro 507/4631. –Arrêté ministériel du 19 mai 2017.
- - L'immeuble sis 8, rue de la Montagne, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section B de Waldbillig, sous le numéro 770/4149. – Arrêté ministériel du 29 décembre 2017.

Gestion de l'eau

- zones inondables – Timis HQ 100 –Timis-flood de l'Administration de la Gestion de l'Eau situation mars 2010 – version provisoire – conformément à l'article 39 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Permission de voirie

- Tout aménagement et toute construction longeant la voirie étatique est soumise à la loi du 21 décembre 2009 sur la permission de voirie.

Chapitre 6 – Informations à titre indicatif et dispositions générales

Art. 18 Zones ou espaces à titre indicatif

Sont représentées sur la partie graphie à titre indicatif :

- Les biotopes et habitats suivant les articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles – à titre informatif et non exhaustif.
- Les terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement et terrains avec des vestiges archéologiques connus, à étudier avant altération ou destruction.

Art. 19 Interprétation des dispositions du présent règlement

En cas de divergences d'interprétation entre le particulier et les services communaux concernant les règles du présent règlement, le bourgmestre ou le collège échevinal peuvent demander un avis à la commission des bâtisses voir tout autre expert / homme de l'art dans la matière. Le bourgmestre pourra également soumettre pour avis une difficulté d'interprétation des dispositions du présent règlement au conseil communal.

Annexe I : Détails sur les constructions et éléments dans le secteur protégé « environnement construit »

SSMN classé	*Immeubles et objets classés monuments nationaux*
SSMN suppl.	*Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire de la liste nationale*
CC	*Construction à conserver*
EC	*Élément à conserver*
PP	*Petit patrimoine à conserver*
GA	*Gabarits à sauvegarder*
AL	*Alignements à respecter*

Christnach

Catég.	Rue et no.	Élément	Éléments particuliers
CC	2, Réimerwee	bâtiment principal	porte d'entrée décoration façade
PP	Carrefour Réimerwee - Fielserstrooss	chapelle	petite chapelle et calvaire
CC	1, Fielserstrooss	bâtiment principal	ornements façade et encadrement
GA	1, Fielserstrooss	dépendance alignée	portail
GA	2, Fielserstrooss	bâtiment principal	encadrement porte
PP	3, Fielserstrooss	chapelle	petite chapelle
GA	4, Fielserstrooss	bâtiment principal et dépendance	
SSMN classé	5, Fielserstrooss	Deux bâtiments principaux	voir liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale
GA	6, Fielserstrooss	bâtiment principal et dépendances	porte d'entrée charpente avant-toit
GA	7, Fielserstrooss	bâtiment principal – Vereinsbau Christnach	
PP	Fielserstrooss (51/4566)	calvaire	calvaire
CC	8, Fielserstrooss	bâtiment principal et dépendances	encadrement porte / charpente et avant-toit / portail grange
PP	8A, Fielserstrooss	chapelle	chapelle
GA	8A, Fielserstrooss	bâtiment principal et dépendance	
CC	9, Fielserstrooss	bâtiment principal	portail d'entrée
GA	9, Fielserstrooss	dépendances	
CC	10, Fielserstrooss	bâtiment principal	
GA	10, Fielserstrooss	dépendances	
PP	10, Fielserstrooss	calvaire	calvaire
GA	11, Fielserstrooss	bâtiment principal et dépendances	
SSMN classé	12, Fielserstrooss	bâtiment principal et dépendances alignées	voir liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale
CC	13, Fielserstrooss	bâtiment principal	porte et encadrement
GA	13A, Fielserstrooss	dépendances	
CC	14, Fielserstrooss	bâtiment principal	
CC	16, Fielserstrooss	bâtiment principal	

Christnach			
Catég.	Rue et no.	Élément	Éléments particuliers
SSMN Suppl.	2, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal et dépendances	voir liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale
SSMN Suppl.	3, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal et dépendance	voir liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale
CC	4, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal, dépendances alignées et dépendance à l'arrière	porte d'entrée de l'art nouveau décoration façade boiseries fenêtre sanctuaire
SSMN Suppl.	5, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal et dépendances	voir liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale
CC	6, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal et dépendances	
CC	6a, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal et dépendances	portail d'entrée
CC	7, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal et dépendances	conservation authentique décoration caractéristique
GA	8, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal	
GA	8A, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal	
CC	9, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal et dépendances	décoration caractéristique forge objet de l'histoire technique locale
GA	10, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal	décoration façade
CC	11, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal et dépendances	décoration façade + porte avant-toit dépendance
GA	12, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal	
GA	13, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal et dépendance alignée	
GA	14, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal	
CC	16, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal et dépendances	encadrement et porte grange
GA	28, Moellerdallerstrooss	bâtiment principal et dépendance	
CC	1, Loetsch	bâtiment principal et dépendance	encadrements et boiseries
CC	2, Loetsch	bâtiment principal et dépendance	encadrement porte
GA	3, Loetsch	bâtiment principal et dépendance	décoration caractéristique, conservation authentique
CC	4, Loetsch	bâtiment principal et dépendance	
GA	5, Loetsch	bâtiment principal	
GA	5, Loetsch	dépendance	
CC	14, Loetsch	bâtiment principal et dépendance	décoration caractéristique
GA	15, Loetsch	bâtiment principal et dépendance alignée	
CC	17, Loetsch	bâtiment principal	
GA	17A, Loetsch	bâtiment principal	

Christnach			
Catég.	Rue et no.	Élément	Éléments particuliers
GA	19, Loetsch	bâtiment principal et dépendance	
CC	20, Loetsch	bâtiment principal	
GA	20, Loetsch	dépendance à l'arrière	
CC	25, Loetsch	bâtiment principal et dépendance alignée	encadrement porte
GA	25, Loetsch	dépendance	lavoir
GA	38, Loetsch	bâtiment principal	
GA	40, Loetsch	bâtiment principal et dépendance	
CC	1, Gaessel	bâtiment principal	décoration caractéristique calvaire
CC	3, Gaessel	bâtiment principal et dépendance alignée	encadrement
EC	Schoulstrooss/Gaessel	cimetière calvaire	cimetière calvaire
CC	Schoulstrooss	église	église
GA	1, Schoulstrooss	bâtiment principal	encadrement porte
GA	3, Schoulstrooss	bâtiment principal	
CC	5, Schoulstrooss	bâtiment principal	encadrement
AL	Annexe de 5, Schoulstrooss	dépendances	
CC	2, Um Bierg	bâtiment principal	décoration façade
CC	2A, Um Bierg	bâtiment principal	
GA	4, Um Bierg	bâtiment principal et dépendance	
AL	4, Um Bierg	dépendance	
GA	6, Um Bierg	bâtiment principal et dépendances alignées	
GA	1, Am Lahr	bâtiment principal et dépendance à l'arrière	
GA	3, Am Lahr	bâtiment principal et dépendance à l'arrière	
CC	2, A Frongelt	bâtiment principal et dépendances	conservation authentique développement historique visible
GA	15, Hierheck	bâtiment principal	conservation authentique objet de l'histoire technique
CC	20, Hierheck	bâtiment principal	
GA	20A, Hierheck	bâtiment principal	
GA	20B, Hierheck	bâtiment principal	
CC	29, Hierheck	bâtiment principal et dépendances alignées	porte et encadrement

Hameaux et fermes			
Catég.	Rue et no.	Élément	Éléments particuliers
CC	Ueligsmillen	bâtiment principal et dépendances	décoration caractéristique importance pour l'histoire artisanale et technique calvaire
CC	Niesendallerhaff	bâtiment principal et dépendance	petite chapelle vestiges romains
CC	Savelborn - Maison 7	dépendance	
GA	Savelborn - Maison 7	bâtiment principal et dépendance alignée	
GA	Freckeisen - Maison 2	bâtiment principal et dépendance alignée	
GA	Freckeisen - Maison 3	bâtiment principal et dépendance	
GA	Freckeisen - Maison 4	bâtiment principal et dépendance	
GA	Freckeisen - Maison 5	bâtiment principal et dépendance alignée	
GA	Freckeisen - Maison 7	bâtiment principal	
GA	Fleckenhaff - Maison 1	bâtiment principal et dépendance	
CC	Fleckenhaff - Maison 2	bâtiment principal	
GA	Fleckenhaff - Maison 3	bâtiment principal	
CC	Halermillen - Maison 1	bâtiment principal	
CC	Halermillen - Maison 2	bâtiment principal	
CC	Halermillen - Maison 3	bâtiment principal	
CC	Schloss Grundhof	deux bâtiments principaux	décoration caractéristique; château est une curiosité
CC	Harthof	bâtiment principal et dépendances	décoration caractéristique type de construction

Haller			
Catég.	Rue et no.	Élément principal	Éléments particuliers
AL	2, rue de Romains	bâtiment principal	
GA	3, rue de Romains	bâtiment principal	
AL	4, rue de Romains	bâtiment principal	
CC	5, rue des Romains	bâtiment principal	décoration caractéristique
CC	6, rue de Romains	bâtiment principal	décoration façade
GA	8, rue des Romains	dépendances	reconstruction de l'immeuble d'habitation
GA	9, rue des Romains	bâtiment principal et dépendance	
AL	9A, rue des Romains	bâtiment principal	
CC	10, rue des Romains	bâtiment principal	
GA	32, rue des Romains	bâtiment principal et dépendance	
CC	1, rue du Hallerbach	bâtiment principal	école
CC	3, rue du Hallerbach	bâtiment principal	
CC	5, rue du Hallerbach	dépendance	
AL	6, rue du Hallerbach	bâtiment principal	
CC	7, rue du Hallerbach	bâtiment principal et dépendance alignée	immeuble est une curiosité
AL	8, rue du Hallerbach	bâtiment principal	
AL	10, rue du Hallerbach	bâtiment principal	
GA	11, rue du Hallerbach	bâtiment principal et dépendance alignée	
AL	12, rue du Hallerbach	bâtiment principal	
SSMN classé	14, rue du Hallerbach	bâtiment principal et dépendance alignée	voir liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale
SSMN Suppl.	15, rue du Hallerbach	bâtiment principal et dépendance alignée	voir liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale
SSMN classé	17, rue du Hallerbach	bâtiment principal	voir liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale
CC	21, rue du Hallerbach	bâtiment principal	décoration façade porte d'entrée (rivets)
GA	23, rue du Hallerbach	bâtiment principal	
GA	29, rue du Hallerbach	bâtiment principal et dépendance alignée	
CC	43, rue du Hallerbach	bâtiment principal	
CC	Am Amecht	cimetière	cimetière
AL	1, rue St. Nicolas	bâtiment principal et dépendance alignée	importance pour l'histoire artisanale et technique
CC	Henerecht	chapelle	chapelle St. Joseph
CC	1, Henerecht	bâtiment principal et dépendance alignée	décoration caractéristique
AL	2, Henerecht	bâtiment principal et dépendance alignée	

Haller			
Catég.	Rue et no.	Élément principal	Éléments particuliers
AL	7, Henerecht	bâtiment principal	
CC	10, Henerecht	bâtiment principal	conservation authentique
AL	13, Henerecht	bâtiment principal	
AL	15, Henerecht	bâtiment principal	
GA	20, Henerecht	bâtiment principal et dépendance	
GA	21, Henerecht	bâtiment principal et dépendances	
GA	23, Henerecht	bâtiment principal et dépendance alignée	
GA	25, Henerecht	bâtiment principal et dépendance alignée	
AL	26, Henerecht	dépendance (grange)	
GA	27, Henerecht	bâtiment principal et dépendance alignée	
GA	28, Henerecht	bâtiment principal et dépendance	
AL	31, Henerecht	bâtiment principal	
PP	2, Hallericht	calvaire	calvaire
GA	4, Hallericht	bâtiment principal et dépendance alignée	

Mullerthal			
Catég.	Rue et no.	Élément	Éléments particuliers
CC	1, rue des Moulins	bâtiment principal	
GA	3, rue des Moulins	bâtiment principal	
GA	2, rue des Rochers	bâtiment principal et dépendance	
GA	2, rue de la Montagne	bâtiment principal et dépendance alignée	
CC	2, rue de l`Ernz noire	bâtiment principal et dépendance alignée	
CC	3, rue de l`Ernz noire	trois bâtiments principaux	
CC	Heringerburg	ruine	
EC	Schiessentümpel		

Waldbillig			
Catég.	Rue et no.	Élément principal	Éléments particuliers
SSMN Suppl.	1, rue de Christnach	bâtiment principal	porte d'entrée et encadrement
GA	1, rue de Christnach	dépendance	porte d'entrée et encadrement
PP	1, rue de Christnach		petite chapelle
AL	2A+2B, rue de Christnach	deux bâtiments principaux	
AL	4, rue de Christnach	bâtiment principal (café)	
AL	6A+6C+6D, rue de Christnach	trois bâtiments principaux	
AL	7, rue de Christnach	bâtiment principal	
CC	8, rue de Christnach	bâtiment principal et dépendances	ornements façade encadrement porte d'entrée + de la grange
AL	9, rue de Christnach	bâtiment principal	
GA	10, rue de Christnach	bâtiment principal et dépendances	
GA	11, rue de Christnach	bâtiment principal et dépendance alignée	
AL	13, rue de Christnach	bâtiment principal	
GA	15, rue de Christnach	bâtiment principal et dépendance alignée	
GA	15A, rue de Christnach	bâtiment principal et dépendance alignée	
GA	29, rue de Christnach	bâtiment principal et dépendance alignée	
CC	1, rue André Hentges	mairie	fenêtres cintrées grandes (encadrement avec briques) bustes de bronze (M. Rodange et A. Hentges)
AL	2, rue André Hentges	bâtiment principal	
GA	Bâtiment entre 2A et 4, rue André Hentges	dépendance	
CC	4, rue André Hentges	bâtiment principal	décoration façade chien-assis (couronnement sphérique) mur de jardin (piliers)
SSMN classé	rue André Hentges	église	église
AL	6, rue André Hentges	bâtiment principal	
AL	6A, rue André Hentges	bâtiment principal	
AL	7, rue André Hentges	bâtiment principal	
CC	11, rue André Hentges	bâtiment principal et dépendance	décoration façade
GA	13, rue André Hentges	bâtiment principal et dépendance alignée	
Al	23, rue André Hentges	bâtiment principal et dépendance	
Al	23A, rue André Hentges	bâtiment principal et dépendance	
GA	33, rue André Hentges	bâtiment principal et dépendance	

Waldbillig			
Catég.	Rue et no.	Élément principal	Éléments particuliers
AL	1, rue Michel Rodange		
SSMN Suppl.	3, rue Michel Rodange	bâtiment principal	voir liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale
GA	6, rue Michel Rodange	bâtiment principal et dépendance	
GA	7, rue Michel Rodange	bâtiment principal	
AL	7A, rue Michel Rodange	bâtiment principal	
GA	8, rue Michel Rodange	bâtiment principal et dépendances	
GA	9, rue Michel Rodange	bâtiment principal et dépendance alignée	
PP	10, rue Michel Rodange	calvaire	calvaire
AL	10, rue Michel Rodange	bâtiment principal et dépendance alignée	
GA	11, rue Michel Rodange	bâtiment principal	
GA	Gässel, sapeurs-pompiers	bâtiment	
CC	13, rue Michel Rodange	bâtiment principal	
GA	13, rue Michel Rodange	dépendances	
CC	17, rue Michel Rodange	bâtiment principal	perron de deux côtés éléments grés porte d'entrée
GA	17, rue Michel Rodange	dépendances	
GA	2, Aalewee	bâtiment principal et dépendances	
PP	1, rue des Fleurs	calvaire	calvaire
CC	1, rue des Fleurs	bâtiment principal et dépendance	
AL	2, rue des Fleurs	bâtiment principal	
AL	2A, rue des Fleurs	bâtiment principal	
AL	2B, rue des Fleurs	bâtiment principal	
AL	3, rue des Fleurs	bâtiment principal	
AL	3A, rue des Fleurs	bâtiment principal	
AL	3B, rue des Fleurs	bâtiment principal	
AL	4, rue des Fleurs	bâtiment principal	
AL	5, rue des Fleurs	bâtiment principal	
CC	7, rue des Fleurs	bâtiment principal et dépendance	
AL	9, rue des Fleurs	bâtiment principal et dépendance	
GA	10, rue des Fleurs	bâtiment principal et dépendances	porte d'entrée (sculptures sur bois)
GA	11, rue des Fleurs	bâtiment principal et dépendance alignée	
CC	12, rue des Fleurs	bâtiment principal et dépendance	encadrement et porte d'entrée (rivets) chapelle calvaire érodé
AL	13, rue des Fleurs	bâtiment principal	

Waldbillig			
Catég.	Rue et no.	Élément principal	Éléments particuliers
AL	14A, rue des Fleurs	bâtiment principal	
CC	14, rue des Fleurs	bâtiment principal	
GA	14, rue des Fleurs	dépendance alignée	
GA	15, rue des Fleurs	bâtiment principal	
GA	17, rue des Fleurs	bâtiment principal	
GA	Annexé à 17, rue des Fleurs (atelier)	bâtiment principal	
GA	1, rue de la Montagne	bâtiment principal et dépendance	décoration caractéristique
AL	1, rue de la Montagne	dépendances	
CC	2, rue de la Montagne	bâtiment principal et dépendances	décoration façade ornement au-dessus de la porte d'entrée cour pavée avec mur de pierres sèches
GA	3, rue de la Montagne	bâtiment principal et dépendances alignées	
GA	5, rue de la Montagne	bâtiment principal	
GA	7, rue de la Montagne	bâtiment principal et dépendance	
SSMN Suppl.	8, rue de la Montagne	bâtiment principal et dépendances	décoration façade carrelages de l'année 1900
AL	8A, rue de la Montagne	bâtiment principal	
GA	9, rue de la Montagne	bâtiment principal et dépendance	
CC	1, Kalkewee	bâtiment principal	
GA	1, Kalkewee	dépendance	
PP	4, Kalkewee		pierre/croix tombale
CC	1, rue de Haller	bâtiment principal	
GA	1, rue de Haller	dépendance	
GA	2, rue de Haller	bâtiment principal	
GA	4, rue de Haller	bâtiment principal et dépendances	
CC	5, rue de Haller	bâtiment principal	
GA	5, rue de Haller	dépendances	
GA	6, rue de Haller	bâtiment principal et dépendances alignées	
GA	7, rue de Haller	bâtiment principal et dépendances	
GA	8, rue de Haller	bâtiment principal et dépendance alignée	

Annexe II: **Terminologie du degré d'utilisation du** sol[1]

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 œuvre 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.

[1] Annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

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 œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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 œuvre 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

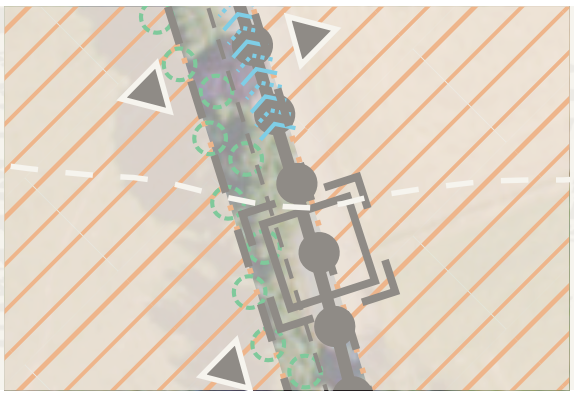
Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les bords latéraux des façades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

Schéma Directeur

Commune de Waldbillig
Localité de Haller

“*Henerecht*”

HA-SD1 / HA-NQ1a,b



September 2015

p a c t s. à r. l.
projets d'aménagement et concepts territoriaux

Impressum

Auftraggeber:

Commune de Waldbillig
1, rue André Hentges
L - 7680 Waldbillig
Tél: 83 72 87-1
Fax: 83 77 89
Email : waldbil@pt.lu
Internet: www.waldbillig.lu

Bearbeitung:

bureau d’études en aménagement du territoire et urbanisme
58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu
Internet: www.pact.lu

Schéma Directeur Haller "*Henerecht*" (HA-SD1/HA-NQ1a,b)

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben 4

2. Städtebau und Ortsentwicklung 6

3. Verkehr und technische Infrastrukturen 9

4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum 11

5. Realisierungskonzept 13

6. Steckbrief Schéma Directeur *"Henerecht"* in Haller (HA-SD1/HA-NQ1a,b) 14

Schéma Directeur - Plan 15

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Lage im Ort 5
Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse 5
Abb.3: Luftbildausschnitt und Plangebietsabgrenzung 5
Abb.4: Plangebiet mit Hofgebäude und abknickendem CR im Vordergrund 5
Abb.5: Städtebauliche Einordnung des SD 6
Abb.6: Ortskern in Haller 7
Abb.7: Straßenraum entlang *Henerecht* im nördlichen Ortskern 7
Abb.8: Straßenraum im Bereich des Plangebiets mit Zufahrt zum bestehenden Hof links 7
Abb.9: Zentrale, lang gezogene Straße *Henerecht* vom Ortskern bis zum Plangebiet 9
Abb.10: Abknickender CR 128 Hofgebäude und Eingang zum Plangebiet 10
Abb.11: Verkehrliche Einordnung des SD und bestehende Infrastruktur 10
Abb.12: Grünstrukturen und -verknüpfung im Bereich des Plangebiets 11
Abb.13: Plangebiet unten rechts und überörtliche Grünvernetzungen über Wälder im Hintergrund 12
Abb.14: Schéma Directeur Haller *"Henerecht"* (HA-SD1/HA-NQ1a,b) M 1:1000 15

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 16.1.1

a) Rahmenbedingungen

- Flächengröße: ca. 0,99 ha
- Parzellen: 725/2098, 727/2099, 732/753, 734/274, 783/1975 (alle teilweise)
- Parzellenstruktur: 3 Grundstücksbesitzer, 2 davon mit größeren Flächenanteilen

Ortsentwicklung

- Erhöhte Lage über der Ortschaft im Süden entlang der Straße *Henerecht*
- Ortsrandlage, Anknüpfung an bestehende Straßenrandbebauung im Norden und Hofgebäude im abknickenden Bereich des CR 128
- Nachrangiger, aber direkter Ortseingang mit geradliniger Verbindung in den Ortskern
- Typische Straßenrandbebauung entlang *Henerecht*, Campingplatz entlang der westlichen Straßenseite
- Straße *Henerecht* unterteilt den Entwicklungsbereich in zwei Hälften; durch Nord-Süd Ausrichtung der Straße entstehen West-Ost orientierte Grundstücke
- L-förmiger Hof als Bestandsgebäude im Plangebiet

Mobilität

- Verkehrsreduzierte Ortsstraße *Henerecht* als frühere Hauptverkehrsstraße bzw. direkte Durchgangsstraße aus Richtung Waldbillig
- Unterteilung des Geländes durch Straße in westlichen und östlichen Bereich; direkte Erschließung der einzelnen Grundstücke hierüber
- Durch langgezogene Straßenführung weiter Weg in den Ortskern und auch zur innerörtlichen Bushaltestelle (ca. 450 m); Bushaltestelle in direkter Umgebung südlich am CR 128 (ca. 50m)
- Verkehrlich interessante Lage am Ortsrand mit guter Anbindung an die größeren Ortschaften der Umgebung sowie die Nationalstraßen 10 und 14

Umwelt

- Landwirtschaftliche Nutzung als Wiesen-, Weide- und Anbauflächen
- Kaum erwähnenswerte Vegetation im Plangebiet selbst; Prägnante, schön gewachsene Baumreihe und durchgehende Hecke entlang der Straße, Einzelbaum am nördlichen Rand der westlichen Teilfläche
- Bestandsgrundstücke werden durch die Orientierung am Perimeter zerschnitten und liegen entsprechend offen in der Landschaft; Eingrünung erforderlich
- Nach Norden hin wie im weiteren Verlauf der Straße abfallendes Gelände ohne Einschränkung der Bebaubarkeit

Erschließung

- Direkte Lage an Bestandsstraße *Henerecht* mit entsprechender Anschlussmöglichkeit an vorhandene Infrastrukturen

b) Zielvorgaben

- Beachtung der für die *PAP Quartiers existants* festgelegten städtebaulichen Vorgaben hinsichtlich zulässiger Abstände, Gebäudehöhen und Gestalt, um eine harmonische Integration in das Ortsbild zu gewährleisten.
- Stärkung der Ortschaft als Wohnstandort, Integration und Verknüpfung in die bzw. mit der gegenwärtig nur punktuell vorhandenen benachbarten Bebauung / Schaffung eines Bebauungszusammenhangs

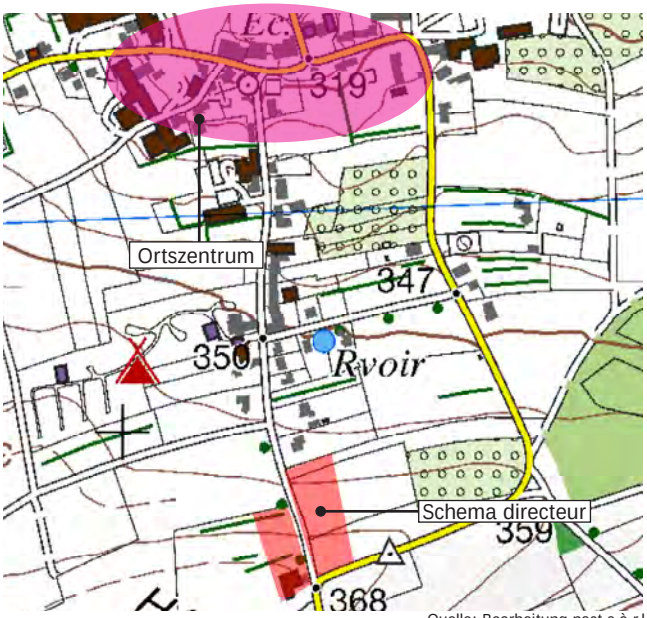


Abb.1: Lage im Ort

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TC20 © ACT



Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2014, Orthophotos 2013 © ACT

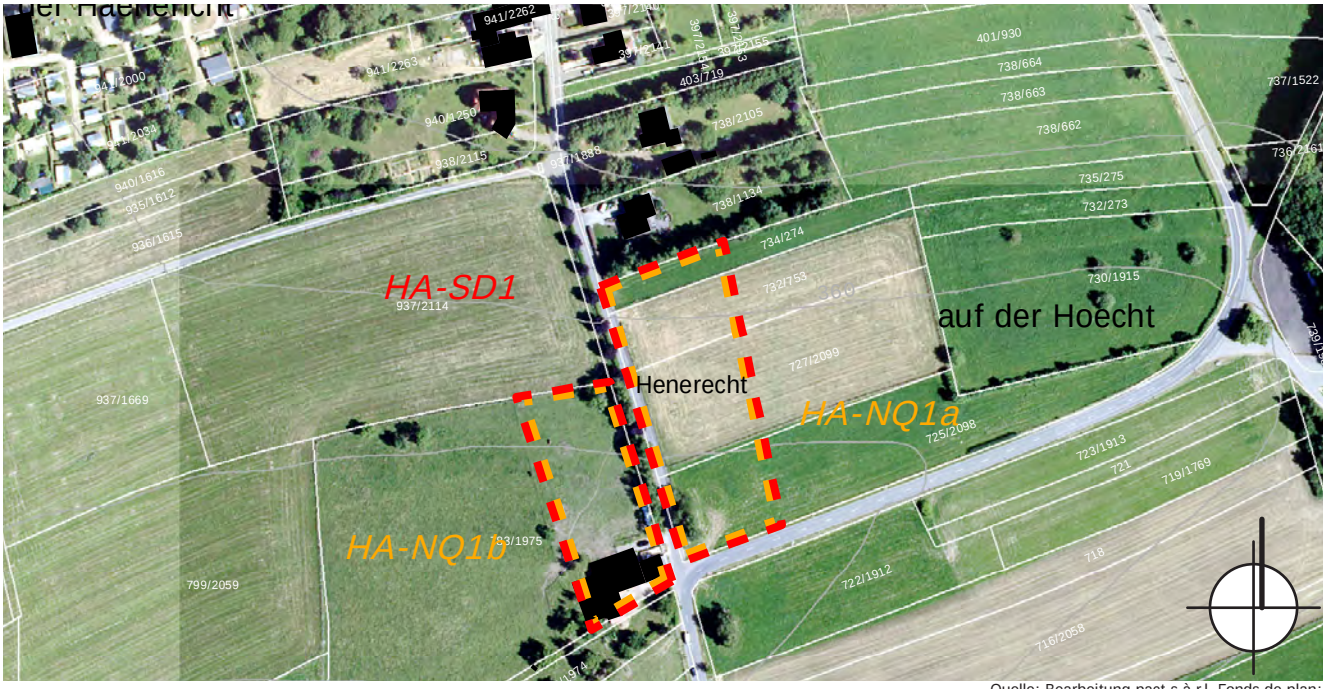


Abb.3: Luftbildausschnitt und Plangebietsabgrenzung

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2014, Orthophotos 2013 © ACT

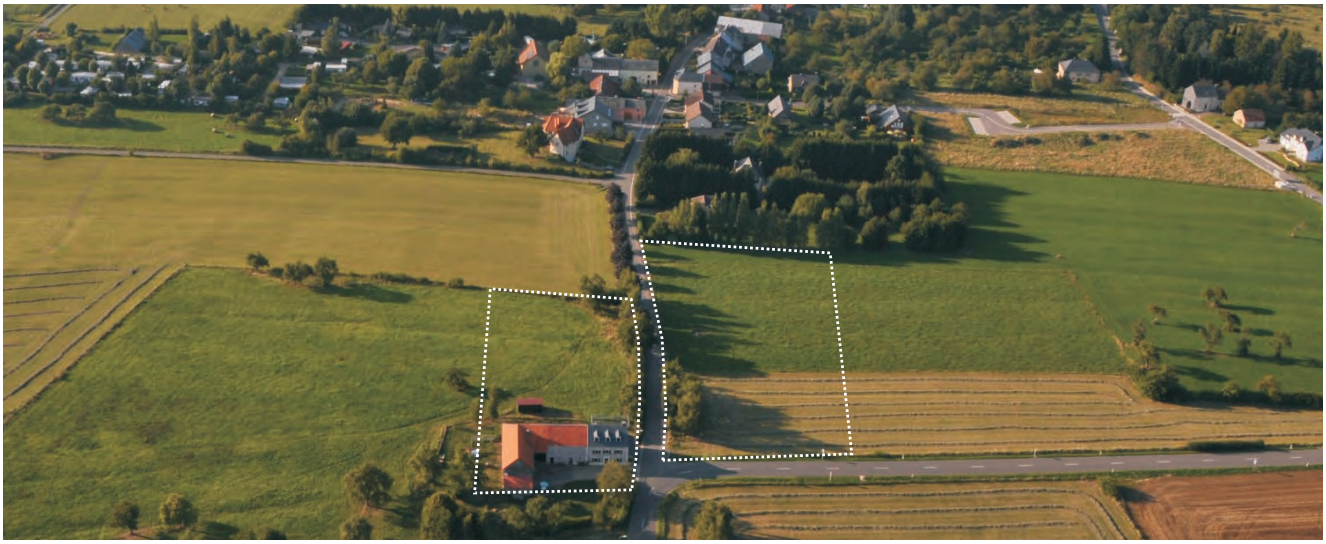


Abb.4: Plangebiet mit Hofgebäude und abknickendem CR im Vordergrund

Quelle: M. Mersch (August 2009)

2. Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 16.1.2

a) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot - Art. 16.1.2a

- Der Ortskern in Haller liegt ca. 450 m in nördlicher Richtung von der Fläche entfernt
- Die städtebauliche Struktur orientiert sich an der langgezogenen, realtiv gerade verlaufenden Straße *Henerecht* als reine Straßenrandbebauung; diese wird zum Ortskern dichter und löst sich in Richtung Plangebiet nach und nach auf
- In Haller gibt es ein Café und den Campingplatz als Landwirtschaft und Wohnen ergänzende Nutzungen
- Südliche Hofbebauung als Ortsabschluss bisher nicht in den räumlichen Zusammenhang integriert; diese kann als eine Wohneinheit erhalten oder zu mehreren Wohneinheiten umgenutzt werden
- Das Gelände ist nördlich und teilweise südlich von Grünstrukturen eingefasst; nach Westen und Osten liegt der Bereich jedoch offen im landwirtschaftlich geprägten Freiraum
- Zwischen den beiden Teilbereichen kann im Straßenverlauf ein platzartiger Versatz integriert werden, der für die Anwohner Identitäts- und Aufenthaltsqualitäten darstellen kann

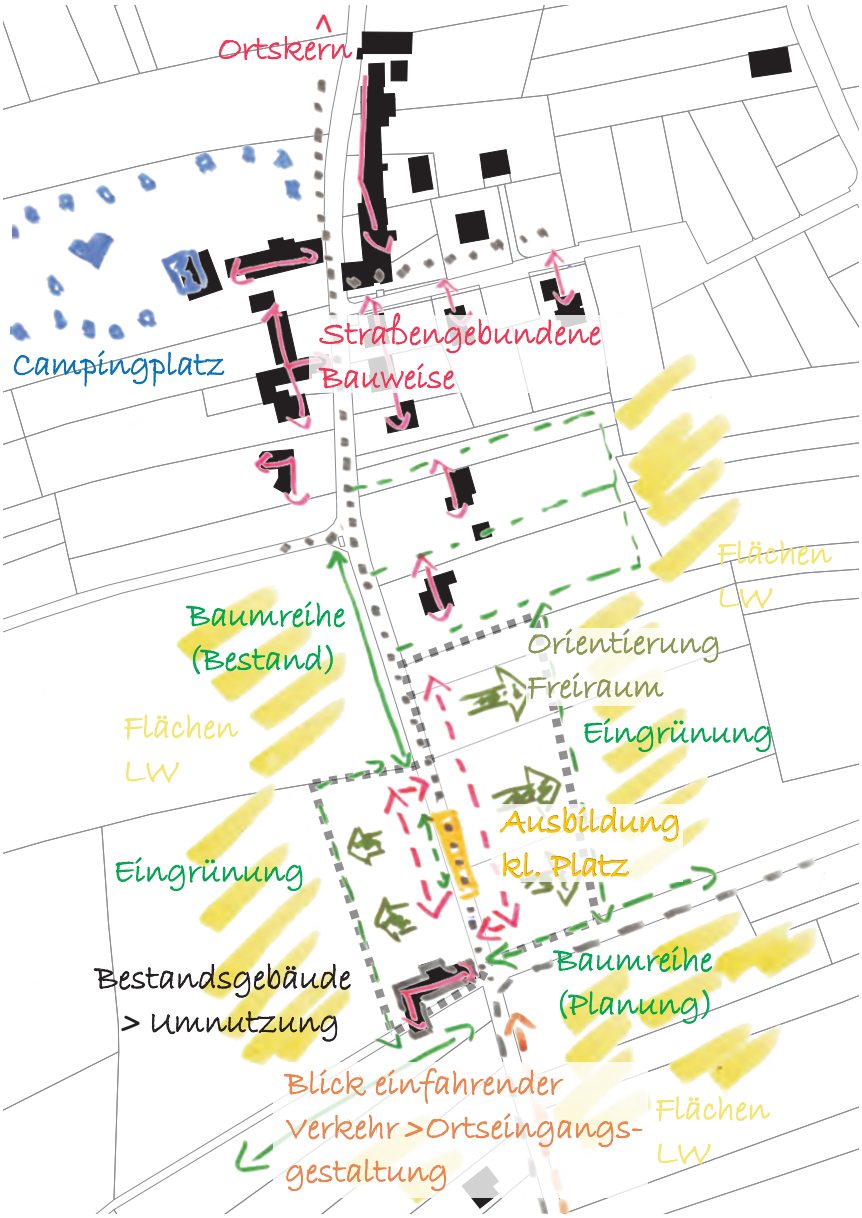


Abb.5: Städtebauliche Einordnung des SD Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2013

b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public - Art. 16.1.2b

- Durch die Erschließung über den bestehenden Straßenraum kann der Anteil öffentlicher Flächen reduziert werden
- der kleine Quartiersplatz als neuer öffentlicher Raum stellt den Kern des Konzepts dar
- Ein Regenrückhaltebecken ist im tiefer gelegenen nördlichen Bereich vorgesehen
- Insgesamt ist ein Anteil von etwa 15% der Gesamtfläche als öffentlicher Raum vorgesehen

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics - Art. 16.1.2c

- Der Platzbereich im inneren des Geländes stellt als Gestaltbild prägendes Element den wesentlichen öffentlichen Raum dar; über diesen sollen Aufenthaltsqualitäten geschaffen und so die Durchgangsgeschwindigkeiten reduziert werden
- Über quer zum Straßenraum angeordnete Gebäude am jeweiligen Ende der sich überschneidenen Teilbereiche soll der Platzraum gefasst werden
- Im nördlichen Randbereich soll ein Regenrückhaltebecken das anfallende Niederschlagswasser sammeln, von dem es gedrosselt in den Regenwasserkanal weitergeleitet werden kann



Abb.6: Ortskern in Haller Quelle: pact s.à r.l.

d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art. 16.1.2d

- Die vorgesehene reine Wohnnutzung fügt sich in den umliegenden, überwiegend aus Wohnbebauung bestehenden Bestand ein und ergänzt die im Ort vorhandene Mischstruktur
- Es sollen hinsichtlich der Lage am Ortsrand und der grundsätzlichen Lage im ländlichen Raum nicht zu viele Wohneinheiten geschaffen werden,um negative Einflüsse auf die Umgebung zu vermeiden



Abb.7: Straßenraum entlang *Henerecht* im nördlichen Ortskern Quelle: pact s.à r.l.

e) Städtebauliche Zusammenhänge zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen, in Bezug auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude

les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes - Art. 16.1.2e

- Mit Hilfe der Bebauung des Geländes wird eine strukturbezogene Verbindung bestehender Gebäude erzielt
- Es sind ausschließlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen; dementsprechend fügt sich das Entwicklungsgebiet in den Bestand hinsichtlich Volumen, Dachformen, Höhen und Anordnung zum Straßenraum hin ein
- Um die Integration weiter zu unterstützen sind uniforme Dachformen vorzusehen, d.h. dass sämtliche Gebäude ausschließlich in einem Dachtyp auszuführen sind
- Die das Plangebiet durchtrennende Straße separiert in West- und Ostgrundstücke, jeweils mit Anordnung der Gärten zu den landwirtschaftlich genutzten Freiräumen; dementsprechend sollte die großzügige Eingrünung der westlichen und östlichen Randbereiche als Ziel verfolgt werden



Abb.8: Straßenraum im Bereich des Plangebiets mit Zufahrt zum bestehenden Hof links Quelle: pact s.à r.l.

f) Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art.16.1.2f

- Es ist ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen
- Die Lage am Rand der kleinen Ortschaft erfordert keine Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Dichte
- Es soll ein zentraler öffentlicher Raum im Quartier geschaffen werden, der einen Bezugspunkt für alle Anwohner darstellt; dieser sollte in ansprechender Weise gefasst werden, ohne dabei eine höhere Dichte vorzusehen
- Die vorgesehene Dichte liegt auch aufgrund der tiefen Grundstücke bei ca. 13 Wohneinheiten pro Hektar und ist somit für den ländlichen Raum angebracht
- Das bestehende Hofgebäude kann weiterhin als eine Wohneinheit genutzt oder in mehrere Wohneinheiten umfunktioniert werden

g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten

la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g

- Die vorgesehenen Wohngebäude sollen den Straßenraum fassen und in einer einheitlichen, geringen bis mittleren Dichte entwickelt werden

h) Gebäudetypologie und Durchmischung

la typologie et la mixité des constructions - Art. 16.1.2h

- Es sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen sowie eine Reihenhauskette, bestehend aus drei Häusern
- Die Reihenhauskette sollte aufgrund der längsten Fassadenfront zur Stärkung des Platzraumes an diesem liegen
- Die vorgesehenen Gebäudetypologien fügen sich von den Proportionen her gut in den Bestand ein und versprechen einen maßgerechten Einwohnerzuwachs

i) Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorhersehbaren Restriktionen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées - Art. 16.1.2i

- Durch die vorgesehene Wohnnutzung und die Lage außerhalb des eigentlichen Ortes sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten
- Die Gestaltung des Straßenraumes als Wohnstraße mit integriertem Platzraum soll zu einer Vermeidung zusätzlichen Verkehrs - etwa als innerörtliche Abkürzung - beitragen

j) (Zu erhaltende) Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art. 16.1.2j

- Gute Blickbeziehungen ergeben sich in westlicher und östlicher Richtung über die landwirtschaftlichen Flächen hinweg in den weitläufigen Naturraum
- Durch den dichten, hoch gewachsenen Baumbestand nördlich der östlichen Teilfläche kann die Lage oberhalb des Ortes hinsichtlich der Blickbeziehungen nicht genutzt werden
- Mit der Überplanung des Bereichs entsteht ein neu formulierter Übergangsbereich von Süden her in den Ortskern

k) Erhalt und Hervorhebung charakteristischer Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art. 16.1.2k

- Das im Plangebiet liegende Bestandsgebäude wird als Raumbild prägende Struktur sowie zur Lenkung des Verkehrs erhalten und je nach Bedarf in seiner Funktion angepasst
- Es befinden sich keine wesentlichen Elemente der natürlichen Umwelt im Plangebiet selbst bis auf den Einzelbaum im Norden der westlichen Teilfläche sowie die Baumreihe und Heckenstruktur entlang des Straßenraums; diese sind so weit als möglich zu erhalten
- Nördlich des Geländes liegen hoch gewachsene Pappeln; diese werden gegenüber der jetzigen Situation durch die vorgesehene Bebauung größtenteils verdeckt

3. Verkehr und technische Infrastrukturen

un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 16.1.3

a) Verkehrsbeziehungen und -verbindungen

les connexions - Art. 16.1.3a

- Haller liegt zwischen Waldbillig im Süden und Beaufort im Norden; über den CR 128 sind die drei Orte verkehrlich miteinander verbunden
- Über Beaufort ist man schnell auf der RN 10 und über Waldbillig oder Medernach schnell auf der RN 14 als überregionale Verbindungswege
- Grundsätzlich sind die wesentlichen Versorgungs- und Bildungseinrichtungen in der Gemeinde bzw. der näheren Umgebung (Waldbillig, Heffingen, Larochette) vorhanden
- Die Fläche liegt im Süden der Ortschaft am Ortsausgang in Richtung Waldbillig
- Der Ort ist an den ÖPNV angeschlossen, vom Plangebiet bis zum innerörtlich gelegenen Bushalt sind es ca. 450 Meter; in unmittelbarer Nähe am CR 128 befindet sich eine günstiger gelegene, weitere Bushaltestelle



Abb.9: Zentrale, lang gezogene Straße *Henerecht* vom Ortskern bis zum Plangebiet Quelle:M. Mersch (August 2009)

b) **Hierarchie und Konfiguration des Verkehrssystems bezogen auf die motorisierten und nicht** motorisierten Verkehrsbewegungen und der Verbindungen für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr

la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières - Art. 16.1.3b

- Die Straße *Henerecht* führt mittig durch das Gelände und teilt den Schéma Directeur so in zwei Teilbereiche; diese können jeweils direkt über den bestehenden Straßenraum erschlossen werden
- *Henerecht* ist relativ schmal, durch den Verlauf des CR 128 kaum mit außergebietlichem Verkehr belastet und im südlichen Teilbereich auch nur für Anwohner freigegeben; die Straße kann als Wohnstraße im Sinne einer *zone residentielle* auch im Bereich des Schéma Directeur funktionieren, obwohl vom Ortskern her bis zum südlichen Hofgebäude ein Gehweg vorhanden ist

- Der Straßenraum soll über eine kleine, quartiersbezogene Platzaufweitung aufgewertet und für die Anwohner als identitätsstiftender Aufenthaltsbereich entwickelt werden; über Gestaltbild prägende Maßnahmen wie etwa eine Aufpflasterung soll dieser Bereich vom eigentlichen Straßenraum abgesetzt und der Verkehr hierdurch weiter verlangsamt werden
- Im südlichen Bereich sollte der Gehweg bis zur Bushaltestelle entlang des CR 128 verlängert werden



Abb.10: Abknickender CR 128 Hofgebäude und Eingang zum Plangebiet

Quelle: pact s.à r.l.

c) Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art. 16.1.3c

- Der Individualverkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen; durch die vorgesehenen Gebäudetypologien ist dies problemlos möglich; es wird von 2 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen
- Ergänzende öffentliche Stellplätze können in durch Bepflanzung aufgelockerten Parkbuchten im Straßenraum vorgesehen werden; der Platzbereich selbst soll von Parkverkehr freigehalten werden

d) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d

- Haller ist an den ÖPNV angebunden, die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich direkt südlich an die Fläche angrenzend (ca. 50 m) sowie im Ortskern in ca. 450 m Entfernung; zur Erreichbarkeit der angrenzenden Haltestelle sollte der Gehweg an der Straße verlängert werden

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art. 16.1.3e

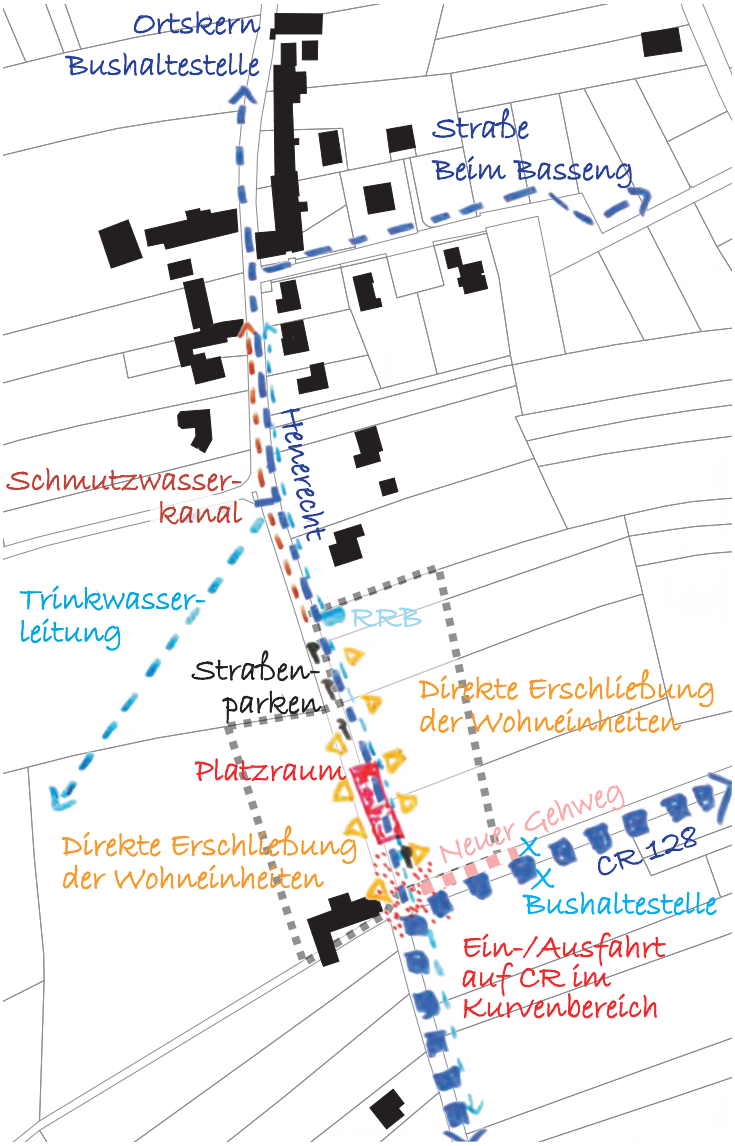


Abb.11: Verkehrliche Einordnung des SD und bestehende Infrastruktur

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

- Eine anschließbare Trink- und Regenwasserleitung liegt im Straßenraum
- Der Schmutzkanal führt jedoch nur bis an den nördlichen Gebietsrand heran und muss entsprechend verlängert werden
- Ein Regenrückhaltebecken ist im nördlichen, tiefer gelegenen Teilbereich vorgesehen bzw. integrierbar; zu beachten sind die gültigen Rechtsvorschriften zum Umgang mit Regenwasser und zur Ausführung von Regenrückhaltebecken

4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum

un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains - Art. 16.1.4

a) Integration in die Landschaft / Ortsrandgestaltung in Bezug auf Topographie, Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel - Art. 16.1.4a

- Das Gelände fällt vom CR her in nördlicher Richtung zum Ort hin ab; über das Bestandsgebäude westlich von *Henerecht* und die Bäume östlich der Straße existiert bereits eine gute Torsituation zum Ort bzw. als Entrée in das Plangebiet aus südlicher Richtung
- Die neu geschaffenen westlichen und östlichen Grundstücksränder sollen hinsichtlich der potenziellen visuellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie als Leitelemente für die Freiraumvernetzung eingegrünt werden
- Die nördlichen Randbereiche sind bereits ausreichend durch die vorhandene Vegetation in die Umgebung integriert
- Die Straßenraumdurchgrünung soll nach Möglichkeit erhalten werden
- Zur Verdeutlichung des rechtwinklig abknickenden CR sollte der Straßenraum südlich des Plangebiets über eine neu anzupflanzende Baumreihe von West nach Ost einseitig gefasst werden



Abb.12: Grünstrukturen und -verknüpfung im Bereich des Plangebiets

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

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique - Art. 16.1.4b

- Durch die offene Bauweise, die tiefen Grundstücke mit hohem Freiflächenanteil und die bestehende Vegetationsstruktur kann die grundsätzliche Verbindungsfunktion des südlichen Freiraumes in Haller erhalten werden; die Randlage stellt einen guten Grundsatz zum Erhalt von Grünverbindungen dar
- Die dichte Vegetationsstruktur nördlich sowie der offene Freiraum südlich des Geländes bieten zudem gute Voraussetzungen die ökolgische Verknüpfung von West nach Ost aufrecht zu erhalten
- Mit der Eingrünung der Grundstücksgrenzen und der Straßenraumdurchgrünung werden neue Leitstrukturen für die Freiraumvernetzung geschaffen
- Die ökologische Wertigkeit der gegenwärtigen Wiesen- und Weideflächen mit wenigen darüber hinaus gehenden Vegetationsstrukturen ist als gering einzustufen; durch die ökologische Entwicklung der Randbereiche kann diese deutlich erhöht werden



Abb.13: Plangebiet unten rechts und überörtliche Grünvernetzungen über Wälder im Hintergrund Quelle: M. Mersch (August 2009)

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- Im Plangebiet selbst sind nur die langgezogene Schnitthecke und ein Einzelbaum als schützenswerte Biotope markiert; diese können jedoch nur teilweise erhalten, im Plangebiet selbst aber ausgeglichen werden
- Die vorhandene Baumreihe ist aufgrund ihres jungen Alters nicht als Biotop kartiert

5. Realisierungskonzept

un concept de mise en œuvre qui comporte les éléments suivants - Art. 16.1.5

a) Realisierungsprogramm

le programme de réalisation du projet - Art. 16.1.5a

- Zunächst sind die erforderlichen Leitungen und Kanäle zu verlängern bzw. auf Ihre Aufnahmefähigkeit hin zu überprüfen; dies kann im Zuge der Straßenerneuerung geschehen
- Die einzelnen Gebäude können aus beiden Straßenseiten heraus gleichzeitig entwickelt und angeschlossen werden
- Das Regenrückhaltebecken sollte bereits zu Beginn der Arbeiten integriert werden; Platz- und Straßenraumgestaltung kann im weiteren Verlauf erfolgen

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- Lage mitten in der Natur am Ortsrand einer kleinen Ortschaft mit ÖPNV-Halt vor dem Haus und guter Anbindung an den überörtlichen Verkehr als Basis einer gesicherten Nachfrage
- Einigung nur weniger Grundstücksbesitzer erforderlich

c) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

- Es ist nur eine Entwicklungsphase vorgesehen; die Fortsetzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang *Henerecht* erfolgt grundstücksbezogen und ohne konkrete Abfolge; auf die Platzausbildung ist besonders Wert zu legen
- Eine Entwicklung in zwei Phasen ist ebenfalls möglich, wobei die östliche Teilfläche aufgrund des hier vorgesehenen Regenrückhaltebeckens zuerst umzusetzen ist

d) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art. 16.1.5d

- Die Fläche ist durch die Erneuerung und Gestaltung des Straßenraumes sowie des gemeinsamen Regenrückhaltebecken für beide Teilflächen prinzipiell als ein PAP abzugrenzen

6. Steckbrief Schéma Directeur *"Henerecht"* in Haller (HA-SD1/HA-NQ1a,b)

a) Wesentliche Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 99 Ar und damit großes Entwicklungspotenzial für die Ortschaft und auch die Gemeinde
- 3 verschiedene Eigentümer, 2 davon mit wesentlichen Flächenanteilen
- Mittelstark abfallendes Gelände nach Norden, Bebaubarkeit durch offene Bautypologien gegeben
- Funktion als Bindeglied zwischen isoliert liegenden Einzelgebäuden (Süden) und dicht bebautem Bereich

b) Städtebau und Ortsentwicklung

- *Henerecht* wird als bedeutsame Ortsstraße städtebaulich gestärkt
- Straßenrandbebauung wird fortgesetzt, Ausbildung einer quartiersbezogenen Platzaufweitung im inneren des Geländes
- Bestehende Ortseingangssituation durch Bestandsbebauung und Bäume, Betonung der Torsituation durch das Konzept
- Blickbeziehungen ins natürlich geprägte Umland nach Westen und Osten
- Insgesamt werden für die Flächengröße und die Lage im ländlichen Raum angemessene Grundstücksgrößen erzielt

Code SD	**HA-SD1**	**Code NQ**	**HA-NQ1a_NQ1b**

Orientierungswerte

Gesamtfläche		**0,99 ha**
öff. Fläche	15%	0,15 ha
pot. Baufläche	HAB-1	0,84 ha

Ø-Grundstücksgröße	7,01 ar

Anzahl und Art der Häuser	EFH	3
	DHH	6
	RH	3
	MFH	-
	Gew./MIX	-
Anteil Bürofläche	max.	10%
Anteil bifamilial	max.	10%

HAB-1					
COS	max	0,23	CUS	max	0,52
	min	0,19		min	0,42
CSS	max	0,32	DL	max	13,3
				min	10,9

- Beachtung der für die *PAP Quartiers existants* festgelegten städtebaulichen Vorgaben
- Uniforme Gestaltung des Gebietes bezüglich der Dachformen

c) Verkehr und technische Infrastrukturen

- Gute Anbindung an das (überörtliche) Verkehrsnetz
- Erschließung direkt über die bestehende Straße und damit nur geringes Erschließungsaufkommen
- Gefahr der Nutzung als verkehrliche Abkürzung durch gestalteten Straßenraum und Durchfahrtsberechtigung nur für Anwohner gering; *Henerecht* als verkehrsberuhigte Ortsstraße
- Ausrichtung der Straße als Begegnungszone und damit Stärkung des nicht motorisierten Verkehrs
- Verlängerung des Gehwegs von *Henerecht* bis zur Bushaltestelle am CR zur Schaffung eines sicheren Zugangs

d) Landschaft und Freiraum

- Gegenwärtig offene Lage zwischen westlichem und östlichem landwirtschaftlich geprägtem Freiraum; extensive Nutzung der direkt angrenzenden Flächen als Wiesen- und Weideland
- Durchgrünung des Straßenraums; Freiflächenanteil und Eingrünung der privaten Grundstücke dienen der Freiraumvernetzung und Begrenzung visueller Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Nur wenige erhaltenswerte Biotopstrukturen, Ausgleich im Plangebiet möglich
- Baumreihe entlang des CR als Freiraum bezogene Leitlinie und Abgrenzung der überörtlichen Straße vom Ort

e) Realisierungskonzept

- Umsetzung in 1 PAP, mit der Möglichkeit von 2 Entwicklungsphasen (primäre Entwicklung der östlichen Teilfläche aufgrund des Regenrückhaltebeckens)

Schéma Directeur - Plan

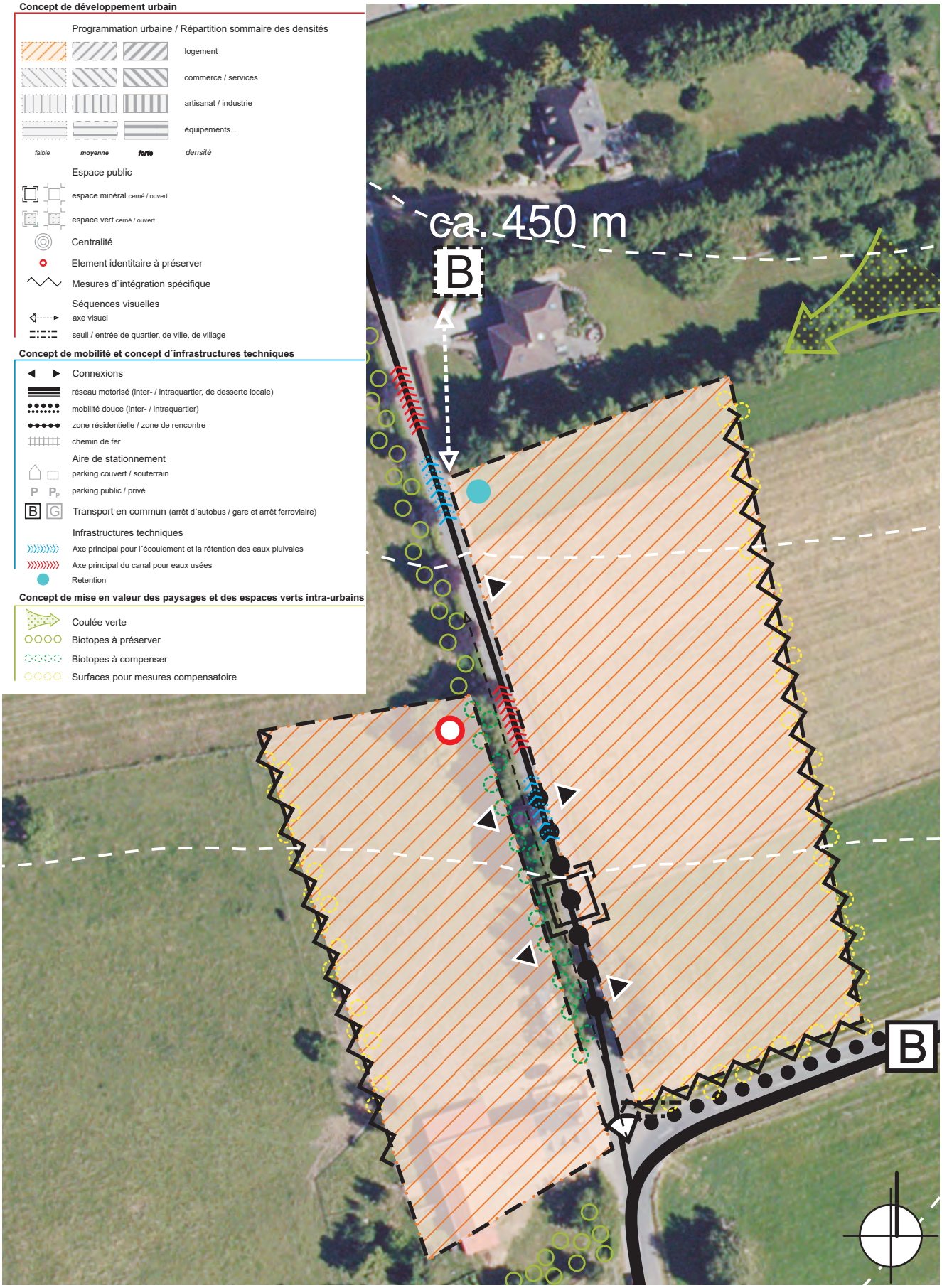
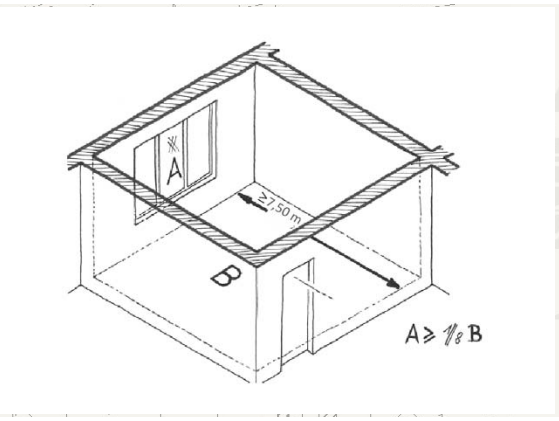


Abb.14: Schéma Directeur Haller *"Henerecht"* (HA-SD1/HA-NQ1a,b) M 1:1000 Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2013

Commune de Waldbillig

Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites



29.09.2016

Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2011) Titre 5 Articles 38-40

Etape de la procédure d'approbation	**Date**
Approbation du Conseil Communal	29.09.2016

TITRE I: DISPOSITIONS GÉNÉRALES 7

ART. 1er CHAMP D'APPLICATION 7
ART. 2 OBJET 7

TITRE II: DOMAINE PUBLIC ET ABORDS 7

CHAPITRE 1: VOIES PUBLIQUES 7

ART. 3 AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC 7

SECTION 1: VOIRIES 7
ART. 4 VOIES DESSERVANTES 7
ART. 5 MOBILIER URBAIN 8

SECTION 2 ESPACES RESERVÉS À LA MOBILITÉ DOUCE 9
ART. 6 ESPACE DE CIRCULATION PIÉTONNE 9
ART. 7 ENTRETIEN DES TROTTOIRS 9
ART. 8 PISTE CYCLABLE 9

CHAPITRE 2: STATIONNEMENT 9

ART. 9 ARRÊTS DE TRANSPORT EN COMMUN 9

CHAPITRE 3: ACCÈS ET ABORDS 9

ART. 10 ACCÈS 9
ART. 11 RAMPES D'ACCÈS 10
ART. 12 CLÔTURES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC 10

CHAPITRE 4: SUPPORTS PUBLICITAIRES 10

ART. 13 PRINCIPE 10
ART. 14 INSTALLATIONS 10
ART. 15 CONFIGURATION 11
ART. 16 SUPPORTS PUBLICITAIRES SUR CHANTIER 12

CHAPITRE 5: SAILLIES 12

ART. 17 SAILLIES FIXES 12
ART. 18 SAILLIES MOBILES 13
ART. 19 ISOLATIONS THERMIQUES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES 13

CHAPITRE 6: DÉROGATIONS 14

ART. 20 DÉROGATIONS 14

TITRE III DOMAINE PRIVÉ - SITES ET BÂTISSES 15

CHAPITRE 1: SITES ET ABORDS DES BÂTISSES 15

ART. 21 TERRAIN À BÂTIR 15
ART. 22 CONSTRUCTIONS PROVISOIRES 15
ART. 23 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIGNES À HAUTE TENSION 15
ART. 24 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS PAR RAPPORT AUX CONDUITES SOUTERRAINES 15
ART. 25 TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI 15

ART. 26 CLÔTURES ET AMÉNAGEMENTS EN BORDURE DES LIMITES SÉPARATIVES 16
ART. 27 CLÔTURES DANS LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS 17
ART. 28 SCELLEMENT DU SOL 17

CHAPITRE 2: STATIONNEMENT 17

ART. 29 STATIONNEMENT POUR VOITURES 17
ART. 30 STATIONNEMENT POUR DEUX-ROUES LÉGERS 18

CHAPITRE 3: HABITABILITÉ DES BÂTISSES 18

ART. 31 PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ DE PERSONNES 18
ART. 32 PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES 19
ART. 33 DISTANCE ENTRE OUVERTURES 19
ART. 34 ÉCLAIRAGE NATUREL 20
ART. 35 AÉRATION, VENTILATION ET CONDITIONNEMENT D'AIR 20
ART. 36 PROTECTION CONTRE L'HUMIDITÉ ET CONTRE LE FROID 20
ART. 37 MESURES SPÉCIALES DANS LES ZONES INONDABLES 21
ART. 38 MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET STABILITÉ 21
ART. 39 FONDATIONS 21
ART. 40 TOITURE 21
ART. 41 SOUS-SOL 21
ART. 42 REZ-DE-CHAUSSÉE D'IMMEUBLES À PLUSIEURS FONCTIONS URBAINES 21
ART. 43 ESCALIERS ET DÉGAGEMENTS 21
ART. 44 ASCENSEUR 23
ART. 45 GARDE-CORPS 23
ART. 46 ALLÈGES DE FENÊTRES 24
ART. 47 PORTE D'ENTRÉE 25
ART. 48 ASSAINISSEMENT ET CANALISATIONS 25
ART. 49 ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES 25
ART. 50 ALIMENTATION EN EAU 26
ART. 51 INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES 26
ART. 52 INSTALLATIONS DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 26
ART. 53 RÉCEPTION DES ÉMISSIONS DE RADIODIFFUSION ET DE TÉLÉVISION 26
ART. 54 CHAUFFAGE 27
ART. 55 ENTREPOSAGE DE SUBSTANCES LIQUIDES DANGEREUSES 27
ART. 56 LOCAUX SANITAIRES 27
ART. 57 TENTES, CONTAINERS OU INSTALLATIONS SEMBLABLES 27
ART. 58 DÉROGATIONS 28

CHAPITRE 4: HABITABILITÉ DES LOGEMENTS 28

ART. 59 CHAMP D'APPLICATION 28
ART. 60 ESPACES EXTÉRIEURS DES LOGEMENTS 28
ART. 61 SURFACES NETTES DES LOGEMENTS 28
ART. 62 SALLE D'EAU 29
ART. 63 CUISINE 29
ART. 64 ESPACES FONCTIONNELS DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION DE TYPE COLLECTIF 29
ART. 65 ORGANISATION DES LOGEMENTS DE TYPE COLLECTIF 30
ART. 66 PROTECTION CONTRE LE BRUIT 30
ART. 67 CONSTRUCTIONS AGRICOLES 31
ART. 68 ATTRIBUTION DES PLACES DE PARKING 31

ART. 69 DÉROGATIONS 31

CHAPITRE 5: PRESCRIPTIONS DE PRÉVÉNTION INCENDIE 32

ART. 70 MESURES DE PRÉVENTION INCENDIE 32

TITRE IV ACCESSIBILITÉ POURLES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE 34

ART. 71 ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE 34
ART. 72 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT RÉSERVÉS AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE 34
ART. 73 VOIE D'ACCÈS 34
ART. 74 PLANS INCLINÉS 35
ART. 75 PORTE D'ENTRÉE 35
ART. 76 COULOIRS 36
ART. 77 PORTES INTÉRIEURES 36
ART. 78 ESCALIERS 36
ART. 79 ASCENSEURS 37
ART. 80 WC 37
ART. 81 SALLES DE BAINS ET CABINES DE DOUCHE 38
ART. 82 CHAMBRES À COUCHER 40
ART. 83 CUISINES 40
ART. 84 INSTALLATIONS TECHNIQUES 40
ART. 85 DÉROGATIONS 40

TITRE V L'AMÉNAGEMENT DES CHANTIERS 41

ART. 86 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 41
ART. 87 CLÔTURES ET ÉCHAFAUDAGES 41
ART. 88 SIGNALISATION DES CHANTIERS ET DES OBSTACLES 42
ART. 89 PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC 42
ART. 90 PROTECTION DES ARBRES ET HAIES SUR LE DOMAINE PUBLIC 43
ART. 91 DÉPÔT DE MATÉRIAUX 43
ART. 92 POUSSIÈRE ET DÉCHETS 43
ART. 93 PROTECTION DES SOLS 43

TITRE VI PROCÉDURE POURLA DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE 44

ART. 94 COMPÉTENCE POUR L'ÉLABORATION DU DOSSIER SOUMIS À L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE. 44
ART. 95 TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION OU DECLARATION 44
ART. 96 COMMISSION CONSULTATIVE 45
ART. 97 CONTENU DU DOSSIER RELATIF À LA DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE 45
ART. 98 CONTENU DES PLANS DE CONSTRUCTION 48
ART. 99 TRAVAUX DE DÉMOLITION 48
ART. 100 VALIDITÉ DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE 48
ART. 101 CONTRÔLE DE L'IMPLANTATION ET RÉCEPTION DES ALIGNEMENTS 49
ART. 102 SURVEILLANCE DES TRAVAUX 49
ART. 103 RÉCEPTION DU GROS-ŒUVRE, DES CLOISONS ET DES PLAFONDS 49
ART. 104 ARRÊT DE LA CONSTRUCTION 49
ART. 105 PROCÉDURE DE COORDINATION DES TRAVAUX DE VOIRIE ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS 49
ART. 106 TAXES 49

TITRE VII DÉMOLITION DES CONSTRUCTIONS MENAÇANT RUINE 50

ART. 107 50
ART. 108 50
ART. 109 50
ART. 110 50
ART. 111 51
ART. 112 51

ANNEXE DÉFINITIONS 52

TITRE I: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 1er CHAMP D'APPLICATION

Le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites est établi conformément au Titre 5 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation ou démolition d'une construction sur l'ensemble du territoire communal doit être conforme au présent règlement.

ART. 2 OBJET

Le présent règlement vise à assurer la solidité, la sécurité, la salubrité, la durabilité et la commodité des constructions et aménagements à réaliser sur le domaine public et sur le domaine privé.

Le maitre d'ouvrage respectivement l'homme de l'art qui est chargé de la mission d'exécution du projet de réalisation, transformation, changement du mode d'affectation ou démolition d'une construction est entièrement responsable de l'exécution correcte de l'intégralité des dispositions de la réglementation en vigueur concernant l'aménagement communal dans la commune (PAG, PAP QE, présent règlement) et des règles de l'art en vigueur.

TITRE II: DOMAINE PUBLIC ET ABORDS

CHAPITRE 1: VOIES PUBLIQUES

ART. 3 AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

L'aménagement de la voirie doit:

- tenir compte des besoins de tous les usagers, notamment des personnes à mobilité réduite,
- être étudié en fonction de sa destination,
- tenir compte du mode et degré d'utilisation du sol des terrains adjacents,
- assurer la sécurité de l'ensemble des usagers,
- assurer le confort, la commodité des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite,
- induire un comportement respectueux de chaque catégorie d'usagers de la voirie envers toutes les autres,
- être conçu de façon à faciliter la circulation des transports collectifs.

SECTION 1: VOIRIES

ART. 4 VOIES DESSERVANTES

Les voies desservantes doivent - suivant les règles de l'art en vigueur et le cas échéant conformément aux instructions des services communaux compétents - être munies:

- d'une voie carrossable, dimensionnée en fonction des charges de trafic à résorber,
- de trottoirs ou chemins piétons lorsque les charges de trafic l'exigent,
- d'emplacements de stationnement si le mode ou degré d'utilisation du sol des constructions desservies l'exigent,
- de dispositifs d'éclairage,
- de réseaux d'évacuation des eaux résiduaires,
- de réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie,
- de réseaux de communications électroniques,
- de dispositifs nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- le cas échéant, de plantations et d'un mobilier urbain.

Une nouvelle construction, servant au séjour prolongé de personnes, ne peut être autorisée le long des voies ou parties de voies que si les conditions précédentes sont remplies, sauf dispositions contraires prévues par la convention d'exécution du plan d'aménagement particulier. Il en est de même en cas de changement d'affectation de constructions, servant par la suite au séjour prolongé de personnes.

La voie nouvelle doit avoir été raccordée à une voie publique existante.

L'infrastructure de la chaussée doit avoir été exécutée conformément au profil type approuvé par la ou les autorités compétentes. Les installations et raccordements des réseaux doivent avoir été réalisés de façon à éviter le creusement de tranchées dans la chaussée pour le raccordement des maisons à construire.

Si un creusement de tranchées dans la chaussée est inévitable, le maitre d'ouvrage est obligé de l'exécution et du financement de la réfection complète du tapis roulant sur la longueur totale qui s'impose suite au creusement et sur la largeur totale de la voirie.

Les trottoirs doivent être achevés simultanément avec la construction de la voirie.

Les nouvelles voies de desserte privées ou leur raccordement au domaine public doivent être établies suivant les normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.

Les projets de constructions dans un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peuvent être soumises à d'autres règles d'exécution conformément au projet d'exécution et la convention relative au PAP « nouveau quartier ».

ART. 5 MOBILIER URBAIN

5.1. Implantation

Au niveau des carrefours, des passages pour piétons et des arrêts de transports collectifs, l'installation du mobilier urbain doit garantir la visibilité de tous les usagers de la voirie.

5.2. Armoires de concessionnaires

Toutes les armoires de concessionnaires doivent être équipées d'une plaquette indiquant l'identité et les coordonnées de leurs propriétaires.

Lorsque les armoires non enterrées sont situées dans les espaces de circulation piétonne, elles doivent être placées, avec leur face la plus longue, parallèlement à la voirie. Elles doivent respecter dans tous les cas une distance minimale de 1,00 par rapport à la voie carrossable. Les armoires de concessionnaires doivent être enterrées si l'armoire se situe:

- dans le champ visuel d'un immeuble ou objet protégés en application soit de la législation concernant la protection des sites et monuments, soit de la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- devant une ouverture de façade.

En cas d'installation de plusieurs armoires sur un espace peu étendu, elles doivent être groupées, sauf si pour des raisons techniques ou de manque de surface disponible, un tel regroupement n'est pas possible.

5.3. Éclairage

L'éclairage des espaces urbains publics, notamment la hauteur et la position du luminaire et l'intensité d'éclairage, doit être déterminé en fonction de la largeur de la chaussée à éclairer de manière à assurer la sécurité des usagers de la voirie et afin de permettre une bonne visibilité des voies de circulation piétonne. Une mise en évidence des passages pour piétons et cyclistes moyennant un éclairage spécifique est à prévoir si nécessaire. Lors de l'installation de nouveaux éclairages, le système LED respectivement un système d'une efficience énergétique similaire est obligatoire.

SECTION 2 ESPACES RESERVÉS À LA MOBILITÉ DOUCE

ART. 6 ESPACE DE CIRCULATION PIÉTONNE

L'article 4 du règlement grand-ducal modifié du 23 novembre 2001 portant exécution des articles 1 et 2 de la loi du 29 mars 2001 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public est d'application.

ART. 7 ENTRETIEN DES TROTTOIRS

Le trottoir ou l'espace de circulation piétonne doit être régulièrement dégagé afin de pouvoir être empruntés sans danger. Ces travaux sont à la charge du ou des occupants, respectivement du propriétaire du fond adjacent.

ART. 8 PISTE CYCLABLE

Les pistes cyclables doivent être exemptes de tout obstacle. Dans le cas de pistes cyclables d'une largeur supérieure à 2,00m, leurs accès peuvent être munis d'un poteau central amovible, destiné à empêcher l'accès des véhicules automobiles. Cette mesure doit être accompagnée d'une signalisation adéquate. La hauteur libre minimale au-dessus d'une piste cyclable doit être de 2,50m.

Les poteaux et les barrières amovibles doivent comporter des bandes réfléchissantes de couleur rouge et blanche en alternance.

CHAPITRE 2: STATIONNEMENT

ART. 9 ARRÊTS DE TRANSPORT EN COMMUN

Le long d'un arrêt de transport en commun se trouvant en bord de trottoir, le stationnement doit être interrompu. L'accès à l'arrêt doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

9.1 Equipement

Sur les routes où la vitesse est limitée à 50 km/h, les arrêts doivent être réalisés à proximité immédiate d'un passage piéton. Le passage piéton doit être placé de telle manière que les piétons traversent la rue derrière le bus.

Des supports à vélos devront être installés en nombre utile.

CHAPITRE 3: ACCÈS ET ABORDS

ART. 10 ACCÈS

Toute construction nouvelle servant au séjour prolongé de personnes, doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique. Cet accès est dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante. Il est notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules à une distance de 4 mètres aux abords des angles des rues.

Le bourgmestre peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la circulation.

Les accès, fondations et seuils d'entrée sont disposés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie aura ses dimensions maximales prévues.

Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.

ART. 11 RAMPES D'ACCÈS

Sans préjudice des conditions fixées dans le cadre de la permission de voirie délivrée par le ministère ayant les travaux publics dans ses attributions concernant les routes nationales et les chemins repris :

- Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.
- Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à 20% (vingt pour cent), mesurées sur l'axe de la rampe, à partir de la limite de propriété jusqu'à l'entrée du garage.

ART. 12 CLÔTURES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC

A l'intérieur des agglomérations, les clôtures pourvues de fils de fer barbelé ou de piques sont interdites, en bordure directe des limites de propriété.

La hauteur et la longueur des murs de soutènement sont à planifier de manière à limiter au strict minimum les mouvements de terrain et les dénivellations par rapport au domaine public.

Les clôtures, de quelque nature qu'elles soient, doivent être entretenues pour remplir en permanence leur rôle de protection contre les chutes de personnes.

Dans toutes les zones, pour des raisons d'hygiène ou de sécurité le bourgmestre peut ordonner de clôturer des parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et définir la nature et les dimensions de la clôture. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution de ces travaux dans un délai de 6 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

CHAPITRE 4: SUPPORTS PUBLICITAIRES

ART. 13 PRINCIPE

Les supports publicitaires ne sont autorisés que sur les terrains bâtis affectés principalement au commerce, à l'industrie, à l'artisanat ainsi qu'aux services et administrations et sans préjudice des conditions fixées dans le cadre de la permission de voirie délivrée par le ministère ayant les travaux publics dans ses attributions concernant les routes nationales et les chemins repris.

ART. 14 INSTALLATIONS

L'installation de publicités sur le domaine privé est interdite, à l'exception des publicités qui sont en relation directe avec la propriété respectivement l'entreprise sur laquelle elles sont installées.

Dans les zones d'habitation et les zones mixtes telles que définies par le plan d'aménagement général (ci-après le « PAG »), les installations de supports publicitaires sont autorisées, si elles:

- se trouvent sur le terrain même de la construction ou sont adossées à la construction à laquelle elles se rapportent,
- se trouvent à au moins 2,00m en retrait par rapport à la bordure de la voie carrossable, sauf si la distance entre la construction et la voie carrossable ne le permet pas,
- ne dépassent pas la hauteur à la corniche ou à l'acrotère,
- ne présentent aucune face supérieure à 3,00m2 si elles sont adossées à la façade et 6,00m2 si elles sont installées de manière autonome.

Si les supports publicitaires empiètent entièrement ou partiellement sur le domaine public, ils doivent se trouver à une hauteur minimale de 3,50m par rapport au sol. En cas d'empiètement sur la voie carrossable ou se situant à moins de 1,00m d'une telle voie, ils doivent se trouver à une hauteur minimale de 4,50m par rapport au sol.

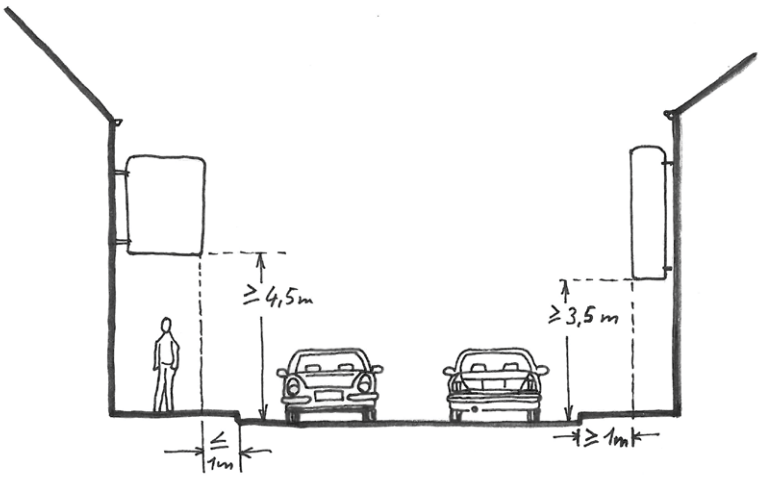


Figure 1: Installation des supports publicitaires

Les publicités en relation avec des ventes ou locations immobilières ne doivent présenter aucune face supérieure à 3,00m2.

ART. 15 CONFIGURATION

Les supports publicitaires temporaires ne doivent pas nuire à l'habitabilité des lieux, notamment par la luminosité ou le bruit qu'ils génèrent.

Ne tombent pas dans l'application de cet article, les installations prévues dans le cadre d'une manifestation temporaire organisée par une association, tel que les installations prévues dans le cadre de kermesses, braderies et manifestations similaires. Le bourgmestre peut fixer des conditions en vue de sauvegarder les intérêts du voisinage.

Les supports publicitaires ainsi que leurs abords doivent:

- être régulièrement entretenus,
- être installés et fixés de façon à ce qu'ils ne portent aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine publique et de ses abords.

Les supports publicitaires ne doivent pas:

- nuire à la visibilité de l'ensemble des usagers de la voirie,
- nuire à la visibilité ou à l'efficacité de la signalisation routière réglementaire et des plaques de noms des rues,
- masquer totalement ou partiellement une ouverture de façade,
- être apposés ou projetés sur une ouverture de façade, à l'exception des vitrines de rez-de-chaussée destinées aux activités commerciales et de services, qui peuvent être recouvertes jusqu'à concurrence de 50% de leur surface,
- briser une perspective visuelle depuis le domaine public sur un immeuble protégé ou sur un arbre remarquable.

Tout support publicitaire équipé d'un dispositif d'éclairage doit être installé de sorte à respecter une distance minimale de 6,00m par rapport à toute ouverture du ou des logements, sauf si le dispositif d'éclairage est conçu et installé de manière à ne pas projeter des faisceaux lumineux directs sur les fenêtres d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes d'un logement. Dans ce cas, la distance minimale est de 1,00m. Dans les zones d'habitation, telles que définies par le PAG, les enseignes lumineuses doivent être munies d'un interrupteur temporisé, réglé de manière à éteindre le dispositif lumineux au plus tard à 01h00.

Les supports publicitaires temporaires doivent être enlevés dès la fin de l'activité à laquelle ils sont

associés.

ART. 16 SUPPORTS PUBLICITAIRES SUR CHANTIER

La publicité est autorisée avant le commencement du chantier et pendant celui-ci, à condition que:

- un seul support par entreprise soit apposé sur le chantier,
- la limite supérieure du support ne puisse pas dépasser une hauteur de 9,00m par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

CHAPITRE 5: SAILLIES

ART. 17 SAILLIES FIXES

17.1. Eléments architecturaux et avant-corps

Les corniches, les avant-toits, les auvents et autres éléments architecturaux semblables, empiétant entièrement ou partiellement sur le domaine public, doivent se trouver à une hauteur minimale de 3,00m par rapport au sol. En cas d'empiétement sur une voie carrossable ou se situant à moins de 1,00m d'une telle voie, ils doivent se trouver à au moins 4,50m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante. À une hauteur inférieure à 4,50m au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante, les éléments architecturaux constituant des reliefs sur les façades des constructions, tels que les socles, les encadrements et les devantures, ne doivent pas empiéter de plus de 0,15m sur le domaine public. Une saillie de maximum 0,50m peut exceptionnellement être autorisée dans le cas d'une rénovation pour tous les éléments de construction ne dépassant pas une hauteur de 0,50m mesurée à partir du sol.

Les cours anglaises qui empiètent sur la voie publique ou le trottoir doivent obligatoirement être recouvertes de grilles et équipées d'un système d'assainissement. Ils ne doivent en aucun cas constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins.

17.2. Eléments techniques

Les évacuations de gaz brûlés sont interdites.

Les systèmes de ventilation et les installations de conditionnement d'air extérieures peuvent être autorisés s'ils respectent une hauteur minimale de 2,30 m au-dessus du domaine public.

Ils sont interdits dans le recul avant. Ils sont autorisés dans le recul latéral avec un accord écrit entre voisins.

17.3. Antennes

Les antennes ou installations similaires installées dans un pan de toiture et dépassant une hauteur de 2 mètres sont soumises à une autorisation du bourgmestre; l'installateur des antennes doit certifier qu'une hauteur au-delà de 2 mètres est requise afin d'assurer une réception convenable.

Les antennes ou installations similaires installées sur un autre support fixé au sol et dépassant une hauteur globale de 5 mètres sont soumises à une autorisation du bourgmestre ; l'installateur des antennes doit certifier qu'une hauteur au-delà de 5 mètres est requise afin d'assurer une réception convenable. Ces antennes ou installations similaires ne peuvent pas être placées dans les marges de reculement avant et latérales.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade donnant sur le domaine public respectivement la façade principale.

Les antennes paraboliques ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine et doivent être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public.

Par immeuble, un maximum de deux antennes paraboliques est admis. Elles doivent être non reluisantes et adaptés à la couleur de la toiture.

Des câbles trainant le long des façades respectivement des toitures sont interdits.

ART. 18 SAILLIES MOBILES

Les portes, barrières mobiles et autres installations semblables ne doivent pas, en s'ouvrant, empiéter sur la voie publique ou le trottoir. Seules peuvent être dispensées de cette obligation les portes et installations semblables, servant de sortie de secours en cas d'urgence.

Les contrevents, les volets de fenêtre et autres installations semblables, s'ouvrant vers l'extérieur, ne doivent pas empiéter, en position ouverte, ni sur la voie publique, ni sur le trottoir, à moins de se trouver à au moins 3,00m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Les marquises de devanture, les stores et autres installations semblables doivent présenter une hauteur libre d'au moins 2,50m au-dessus de l'axe de la voie desservante ou du trottoir, s'il en existe un. Leur saillie doit être inférieure ou égale à 3,00m et rester au moins 1,00m en retrait par rapport à la bordure de la voie carrossable.

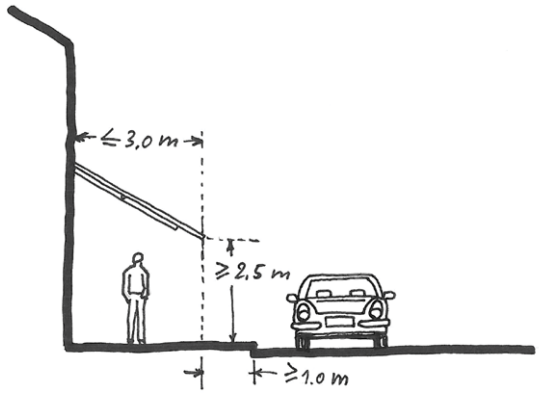


Figure 2: Saillies mobiles

ART. 19 ISOLATIONS THERMIQUES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les constructions existantes, le Bourgmestre peut autoriser l'empiétement de la couche isolante, y compris le parachèvement de la façade, sur le domaine public, à condition que l'ensemble ne dépasse pas 25 cm d'épaisseur et à condition qu'il ne porte aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords et ne nuise à la visibilité de l'ensemble des usagers de la voirie.

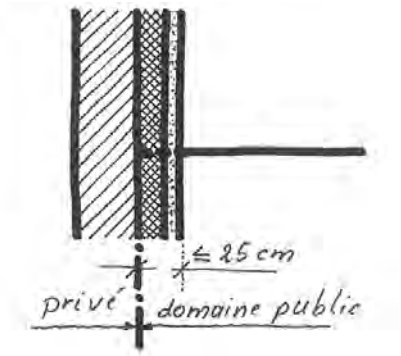


Figure 3: Isolation thermique sur le domaine public

CHAPITRE 6: DÉROGATIONS

ART. 20 DÉROGATIONS

Le Bourgmestre peut exceptionnellement et ponctuellement, pour des raisons techniques ou d'intérêt général, ainsi qu'en cas de transformation ou changement d'affectation d'un immeuble existant, déroger aux dispositions du titre II, sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent au moins le même degré de salubrité, de commodité et de sécurité que l'application des dispositions du titre II.

TITRE III DOMAINE PRIVÉ - SITES ET BÂTISSES

CHAPITRE 1: SITES ET ABORDS DES BÂTISSES

ART. 21 TERRAIN À BÂTIR

Dans des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être réalisées que sur un terrain à bâtir.

Est considéré comme terrain à bâtir, tout terrain disposant des infrastructures indispensables à sa viabilisation. A ces fins il doit remplir les critères suivants:

- le terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou ouverte au public,
- l'alimentation en eau potable provenant directement du système de distribution public doit être garantie,
- l'alimentation en électricité provenant directement du réseau public ou privé doit être garantie,
- le raccordement direct au réseau public d'égouts doit être garanti,
- l'évacuation des eaux usées doit pouvoir se faire par gravité naturelle ou exceptionnellement par un système de pompage,
- les réseaux relatifs à l'eau potable et eaux pluviales, aux égouts et à l'électricité doivent présenter des capacités respectivement des puissances suffisantes,
- le terrain doit être exempt de toute pollution susceptible de nuire à la santé des futurs occupants,
- si le maitre d'ouvrage peut démontrer que l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales provenant d'un niveau -1 ou sous-sol ne peut pas se faire par gravité naturelle, un système de pompage peut être autorisé exceptionnellement.

ART. 22 CONSTRUCTIONS PROVISOIRES

Les constructions affectées à des usages temporaires peuvent être autorisées à titre exceptionnel, et sous réserve de révocation, même si elles ne répondent pas aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses, à condition de ne léser aucun intérêt légitime. La durée est déterminée à chaque fois dans l'autorisation. Il est tenu compte, dans la fixation de cette durée du motif de cette construction. A cet effet le requérant doit indiquer, lors de sa demande les motifs exacts pour lesquels il entend installer cette construction.

A la fin des délais accordés ou en cas de révocation de l'autorisation, la construction doit être supprimée et l'état initial des lieux doit être rétabli.

ART. 23 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIGNES À HAUTE TENSION

Les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes en-dessous de lignes à haute tension ou au-dessus de lignes à haute tension enterrées sont interdites.

ART. 24 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS PAR RAPPORT AUX CONDUITES SOUTERRAINES

Il est interdit de réaliser des constructions non amovibles ou de prévoir des plantations d'arbres à haute tige au-dessus des conduites souterraines. Une distance minimale entre le tronc d'arbre et les conduites souterraines est à déterminer en fonction du type de plantation, de la nature des conduites et des spécificités du site. Elle doit être d'au moins 1,00m.

ART. 25 TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

Les travaux de soutènement, de remblai, de déblai, de fixation de talus et de drainage doivent être conçus de sorte à éviter tout tassement des constructions, des aménagements et des terrains sur les fonds propres et limitrophes.

Lors des travaux de remblai et de déblai, les terrains et constructions adjacents doivent, si nécessaire, être protégés par des ouvrages de soutènement ou d'autres installations adéquates.

Toute modification du remblai apportée au niveau du terrain ne doit pas conduire à la formation de nouveaux talus dépassant 45° et à l'installation de murs de soutènement entre deux terrains à bâtir dépassant 1,00m. Pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site, le Bourgmestre peut exceptionnellement dispenser des obligations du présent alinéa.

Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Les matériaux utilisés pour les remblais de terrain tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne doivent en aucun cas contenir des matières organiques, polluantes, putrescibles ou dangereuses.

Les travaux de remblai et de déblai qui portent préjudice à la sécurité, notamment en matière de circulation, ainsi qu'à la salubrité sont interdits. Sont également proscrits les travaux qui modifient de manière substantielle le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

En cas de travaux de remblai et de déblai effectués à proximité immédiate d'une construction sise sur un fond voisin ou en cas de travaux de déblai dans la nappe phréatique, le maître d'ouvrage doit procéder à l'établissement d'un état des lieux des constructions et aménagements menacés de dommages lors du chantier, avant le commencement des travaux. En cas d'impossibilité pour le maître d'ouvrage de procéder à l'état des lieux, le Bourgmestre peut dispenser de cette obligation.

En cas d'une configuration géologique spécifique du site, le Bourgmestre peut exiger du maître d'ouvrage de compléter le dossier de la demande d'autorisation de construire par une étude géotechnique.

ART. 26 CLÔTURES ET AMÉNAGEMENTS EN BORDURE DES LIMITES SÉPARATIVES

Les terrains surélevés de plus de 1,20m par rapport aux terrains voisins doivent être munis d'une clôture d'une hauteur de 0,90m à 1,20m ou d'un talus de transition d'une pente inférieure à 45° ou en dégradation ou de tout autre dispositif de sécurité, de manière à éviter les risques de chute.

Les murs en limite de propriété sont soumises aux prescriptions y relatives du PAP « quartier existant » (accord écrit entre voisins).

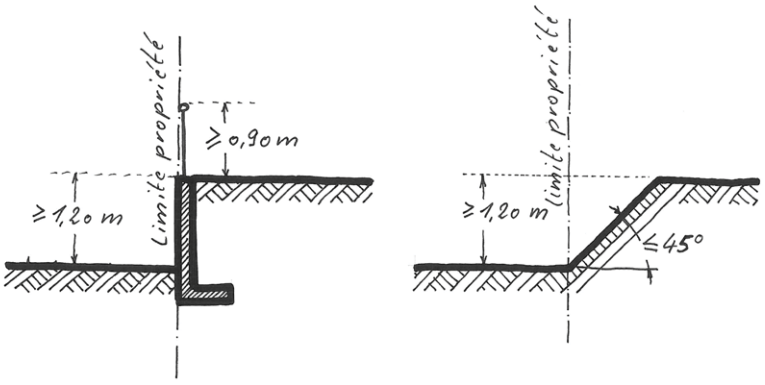


Figure 4: clôtures et aménagements en bordure des limites séparatives

ART. 27 CLÔTURES DANS LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Tout aménagement ou construction générant une différence d'altitude supérieure à 1,50m et menaçant les usagers d'un risque de chute doivent être sécurisés moyennant un garde-corps, une clôture ou tout autre dispositif de sécurité.

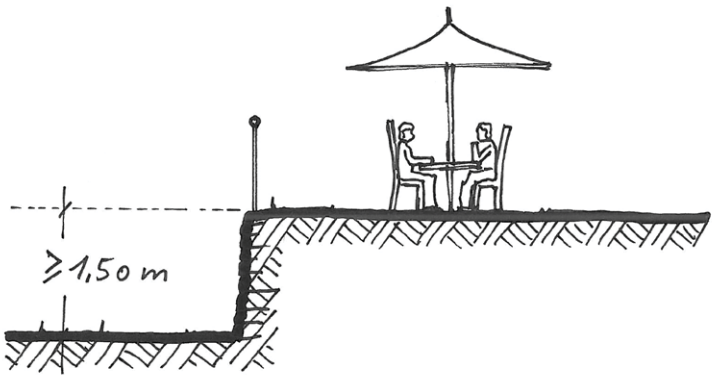


Figure 5: garde-corps dans les aménagements extérieurs

ART. 28 SCELLEMENT DU SOL

Les terrains ne peuvent être imperméabilisés que dans la mesure nécessaire à l'aménagement des voies d'accès et de circulation ainsi que de surfaces affectées à une utilisation collective.

La surface de sol scellée ne peut être supérieure à 75% de la surface du terrain à bâtir net.

CHAPITRE 2: STATIONNEMENT

ART. 29 STATIONNEMENT POUR VOITURES

Les emplacements de stationnement doivent disposer d'accès aisés, tant pour l'automobiliste que pour le piéton. Leurs dimensions doivent être d'au moins 2,50 sur 5,00m, respectivement d'au moins 2,00 sur 6,00m en cas de stationnement longitudinal.

Au moins 50% des emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme notamment les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou des matériaux similaires.

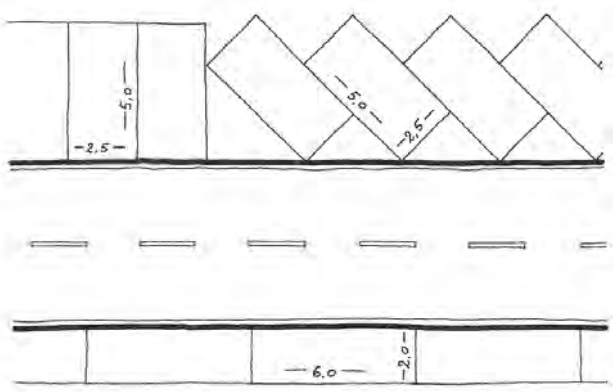


Figure 6: dimensionnement des emplacements pour voitures

Pour 20 places de stationnement, un emplacement «handicapé» réservé aux personnes à mobilité réduite est à aménager.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de places de stationnement et leur emplacement exact ainsi que le type de revêtement choisi.

Caravanes

A l'exception des zones de sports et de loisirs et sauf autorisation spéciale, le stationnement de voitures automobiles non immatriculées, de roulottes, caravanes et véhicules est interdit sur le domaine privé à l'air libre.

Les caravanes et leurs annexes doivent être dépourvues de fondations.

ART. 30 STATIONNEMENT POUR DEUX-ROUES LÉGERS

Un nombre suffisant d'emplacements de stationnement intérieurs ou extérieurs pour deux-roues légers doit être aménagé.

CHAPITRE 3: HABITABILITÉ DES BÂTISSES

ART. 31 PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ DE PERSONNES

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent:

- avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50m,
- être directement et naturellement éclairées,
- pouvoir recevoir directement de l'air frais.

Pour les salles d'eau, le Bourgmestre peut accorder une dérogation aux deux premiers tirets, à condition que la hauteur libre sous plafond ne soit inférieure à 2,40m.

Les locaux destinés à un usage commercial ou artisanal d'une surface totale supérieure à 50m2 et ouverts au public doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,00m.

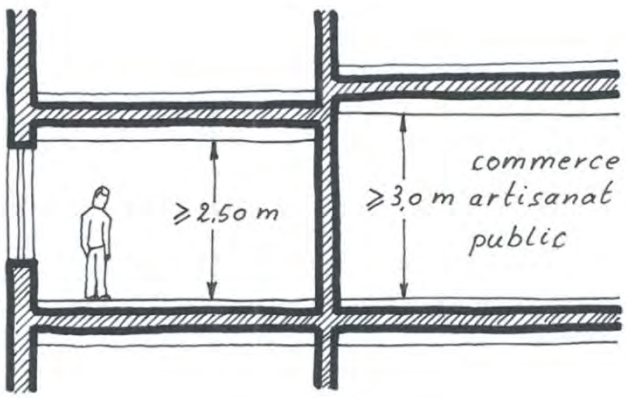


Figure 7: hauteur libre sous plafond dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie au sol d'au moins 10 m2.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autres locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité.

Les combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent répondre aux dispositions supplémentaires ci-après:

- ils ne sont autorisés que directement au-dessus du dernier étage plein,
- les parois et les plafonds de ces pièces doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate.

Toutes les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, exception faite des salles d'eau, doivent comporter au moins une ouverture offrant des vues directes et horizontales vers l'extérieur sur au moins 6 m. Ces vues sont à juger à 1,50m du niveau fini du plancher. Pour des raisons topographiques cette distance peut exceptionnellement être réduite de 2m. Exceptionnellement, les salles d'eau peuvent être dispensées de ces obligations.

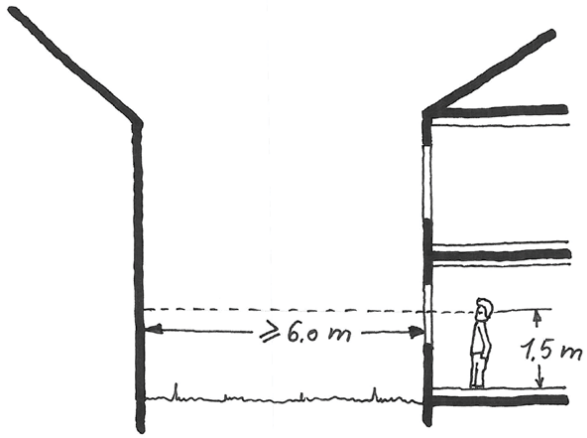


Figure 8: vues directes et horizontales depuis les pièces destinées au séjour prolongé de personnes vers l'extérieur

ART. 32 PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES

Si les pièces destinées au séjour temporaire de personnes ne disposent pas d'ouvertures directes vers l'extérieur, elles doivent être ventilées de manière naturelle ou mécanique par des moyens appropriés. Cette ventilation ne pourra se faire vers et depuis les parties communes.

La hauteur libre sous plafond doit être d'au moins 2,20m.

ART. 33 DISTANCE ENTRE OUVERTURES

Dans les pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes, une distance minimale de 0,60m entre l'arête extérieure des ouvertures et la limite séparative entre deux fonds privés est obligatoire, aussi bien au rez-de-chaussée qu'à l'étage.

En cas d'installation d'un ou de plusieurs murs pare-vue d'une longueur minimale de 0,60m et d'une hauteur minimale de 1,90m, la distance, telle que définie à l'alinéa précédent, peut être inférieure à 0,60m.

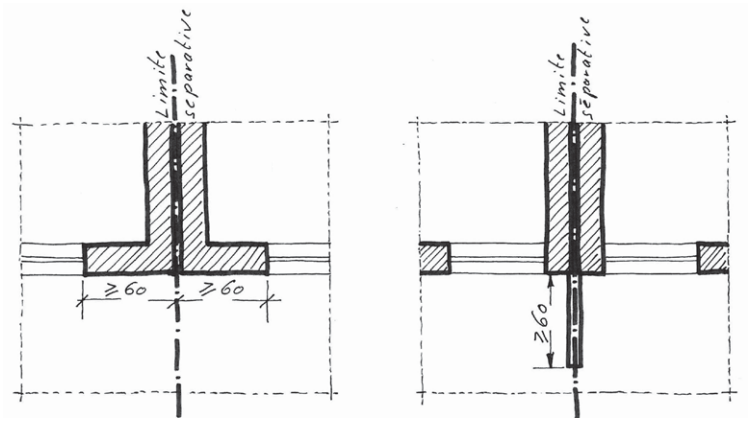


Figure 9: distance entre ouvertures

ART. 34 ÉCLAIRAGE NATUREL

Aucun endroit à l'intérieur d'une construction principale, destiné au séjour prolongé de personnes, ne doit être distant de plus de 7,50 mètres d'une façade ajourée, compte non tenu des terrasses, des seuils, des perrons, des balcons (non fermés verticalement) et d'autres installations semblables.

Des exceptions peuvent être accordées, si le maître d'ouvrage peut démontrer que les solutions par lui proposées, garantissent le même degré d'éclairage naturel.

Les WC, salles de bains, débarras et garde-manger peuvent être aménagés à l'intérieur des constructions, à condition que l'aération et la ventilation soient assurées d'une manière efficace.

Pour toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'ensemble des surfaces des ouvertures doit correspondre à au moins 1/8ème de la surface de plancher net.

Exceptionnellement, les salles d'eau peuvent être dispensées de ces obligations.

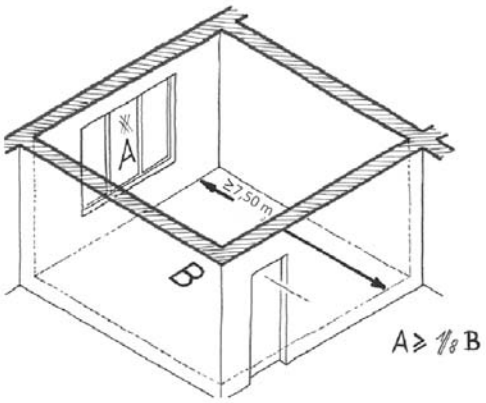


Figure 10: distance entre le point le plus éloigné à la source lumineuse naturelle et cette source lumineuse

ART. 35 AÉRATION, VENTILATION ET CONDITIONNEMENT D'AIR

L'air des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit être renouvelé de façon à:

- maintenir un état de pureté de l'atmosphère propre en vue de préserver la santé des usagers,
- éviter les montées et les baisses exagérées de température, les odeurs et la condensation.

Les cuisines, les salles de bains, les toilettes, les buanderies et les locaux communs des immeubles d'habitation de type collectif destinés au dépôt de denrées alimentaires ou d'ordures ménagères doivent être équipés d'un dispositif de ventilation naturelle ou mécanique.

L'aération mécanique doit être conçue et réalisée de manière à maintenir les usagers à l'abri des courants d'air. L'air frais doit provenir d'un endroit salubre, de matières en suspension ou d'air confiné refoulé. L'air vicié doit être évacué de manière à ne plus être réintroduit. Des mesures spécifiques contre le bruit doivent être prises de façon à limiter la transmission des émissions sonores d'une pièce à l'autre et entre les espaces extérieurs et intérieurs.

Les humidificateurs d'air, les condenseurs, les refroidisseurs, les laveurs d'air et les séparateurs de gouttelettes doivent être conçus de façon à permettre un accès facile pour les interventions de nettoyage et de désinfection.

ART. 36 PROTECTION CONTRE L'HUMIDITÉ ET CONTRE LE FROID

Les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être protégées de l'humidité conformément aux règles de l'art et protégées du froid par une isolation thermique suivant les règles en vigueur (Centre de ressources des Technologies de l'information pour le bâtiment C.T.G. 018) ou par une mesure équivalente.

ART. 37 MESURES SPÉCIALES DANS LES ZONES INONDABLES

Dans les zones inondables, telles que représentées dans le PAG, sont applicables les dispositions de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau. Les nouvelles constructions, abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, doivent répondre aux conditions et instructions émises par l'administration de la gestion de l'eau.

ART. 38 MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET STABILITÉ

Les matériaux de construction contenant des produits facilement inflammables (Catégorie B3 suivant la norme DIN 4102), poisons ou représentant un danger quelconque pour la santé des usagers sont interdits.

Toute construction doit être conçue et réalisée selon les règles de l'art.

ART. 39 FONDATIONS

Les fondations des murs et des piliers porteurs doivent être assises sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur à l'abri du gel.

Pour toute construction abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes, un essai de sol peut être demandé par le Bourgmestre, si les travaux de construction risquent de générer des tassements ou des glissements du sol.

ART. 40 TOITURE

Toutes les toitures doivent être couvertes de façon à protéger des intempéries et supporter les charges de neige et de vent.

Toutes les toitures doivent être équipées de dispositifs de sécurité nécessaires aux travaux de réparation et d'entretien. Les toitures de constructions se trouvant à l'aplomb de la voie publique ou d'une limite séparative entre deux ou plusieurs fonds, d'une déclivité supérieure à 40° ~~38°,~~ doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité empêchant les chutes de neige et de glace.

ART. 41 SOUS-SOL

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites au sous-sol, sauf si elles répondent à toutes les dispositions concernant les pièces destinées au séjour prolongé de personnes telles que définies au présent règlement, à l'exception des dispositions de l'article 31 alinéa 4 ayant trait aux vues directes.

ART. 42 REZ-DE-CHAUSSÉE D'IMMEUBLES À PLUSIEURS FONCTIONS URBAINES

L'aménagement des rez-de-chaussée destinés à d'autres usages que l'habitation ne peut en aucun cas empêcher l'accessibilité aux pièces destinées au séjour prolongé de personnes des étages supérieurs.

L'accès aux commerces ou services du rez-de-chaussée doit être distinct de celui des unités de constructions destinées aux autres fonctions.

ART. 43 ESCALIERS ET DÉGAGEMENTS

Les portes, couloirs et escaliers de toute construction doivent être disposés de manière à permettre une évacuation rapide et sécurisée de tous les occupants en fonction de la taille de cette construction et du nombre de ses occupants.

Chaque niveau d'un bâtiment doit être desservi par au moins un escalier, s'il n'est pas accessible de plain-pied hormis les combles non aménageables.

Dans les maisons unifamiliales et dans les parties privatives des logements de type collectif:

- les escaliers, paliers et dégagements doivent avoir une largeur minimale de 0,90m,
- les escaliers, paliers et dégagements desservant des combles ou des sous-sols doivent avoir une

largeur minimale de 0,80m,
- les accès aux combles non aménageables doivent avoir une largeur de 0,70m,
- les paliers doivent avoir une profondeur au moins égale à leur largeur réglementaire minimale.

Dans les parties communes des immeubles de type collectif:

- les escaliers, paliers et dégagements doivent avoir une largeur minimale de 1,20m,
- les escaliers, paliers et dégagements desservant les combles ou les sous-sols doivent avoir une largeur minimale de 1,00m,
- les escaliers, disposant de plus de 11 marches dans une seule volée droite, doivent être munis d'un palier intermédiaire positionné de manière à éviter une longueur d'une volée d'un escalier de plus de 11 marches,
- les paliers doivent avoir une profondeur au moins égale à leur largeur réglementaire minimale.

La largeur d'un escalier ou d'un palier et la profondeur d'un palier se mesurent à la hauteur de la main courante entre les axes des mains courantes ou entre l'axe de la main courante et le nu du mur opposé.

Les escaliers et les paliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,20m au moins, laquelle se mesure verticalement à une distance de 0,40m de la main courante.

La déclivité d'un escalier doit être conforme à la formule suivante:

2 contremarches + 1 giron = 0,60 - 0,65m. Cette déclivité se mesure à une distance de 0,40m de la main courante. La contremarche ne peut dépasser 0,20m.

Les escaliers comportant plus de 6 marches et les paliers correspondants doivent être munis d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 0,90m. Les escaliers de plus de 6 marches entre deux murs doivent comporter, sur l'un de leurs côtés au moins, une main courante. A partir d'une largeur d'escalier de 2,00m, il y a lieu de prévoir une main courante des deux côtés.

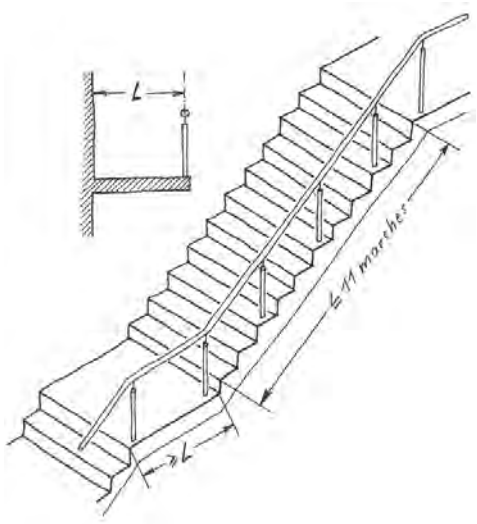


Figure 11: géométrie d'un escalier

Dans le cas d'escaliers en colimaçon ou de marches tournantes, la profondeur du giron, mesurée à une distance de 0,15m de sa partie la plus étroite, ne peut être inférieure à 0,12m, lorsque ces escaliers servent à l'évacuation de personnes, en cas d'incendie ou de danger quelconque.

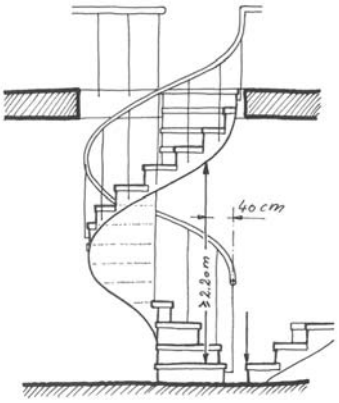


Figure 12: géométrie d'un escalier en colimaçon ou à marches tournantes

A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, située en étage ou en sous-sol, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de 30,00m. À chaque niveau, un escalier par tranche de 400m2 de surface nette destinée au séjour prolongé de personnes est à prévoir.

ART. 44 ASCENSEUR

Tout immeuble comprenant 4 niveaux hors-sol ou plus, abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, doit être équipé d'un ascenseur répondant aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Peuvent être dispensées de cette obligation les constructions à quatre niveaux hors-sol, si le dernier niveau est accessible depuis la ou les unités de logement situées immédiatement en-dessous.

L'ascenseur doit desservir tous les niveaux pleins, sauf le dernier niveau, s'il répond aux exigences de l'alinéa précédent.

Les ascenseurs des nouvelles constructions doivent être accessibles de plain-pied sans dénivellation, sans marche ni perron. La porte des ascenseurs doit répondre aux conditions suivantes:

- avoir au minimum 0,90m de largeur de passage libre,
- être coulissante et automatique,
- avoir un bord sensible au contact.

ART. 45 GARDE-CORPS

En cas de risque de chute libre de plus de 1,20m, un dispositif contre les risques de chute, d'une

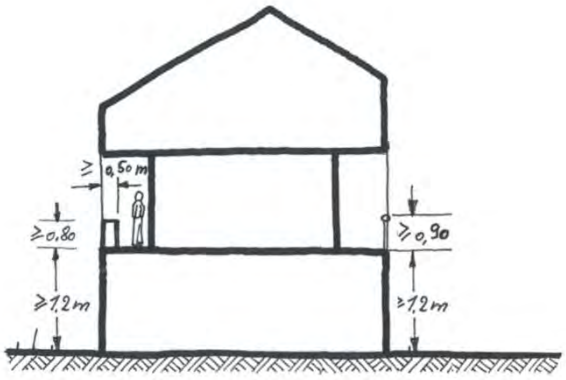


Figure 13 : hauteur des garde-corps

hauteur finie d'au moins 0,90m est à prévoir.

Toutefois, la hauteur du dispositif peut être abaissée jusqu'à 0,80m au cas où l'épaisseur du garde- corps dépasse 0,50m.

Les garde-corps à barreaux horizontaux ne sont autorisés que s'ils sont équipés d'un dispositif empêchant d'y grimper. L'entraxe entre les barreaux verticaux d'un garde-corps doit être inférieur ou égal à 0,10m.

Au-delà d'une hauteur de chute de 12,00m, le dispositif contre les risques de chute doit s'élever à au moins 1,00m à partir du niveau fini du plancher.

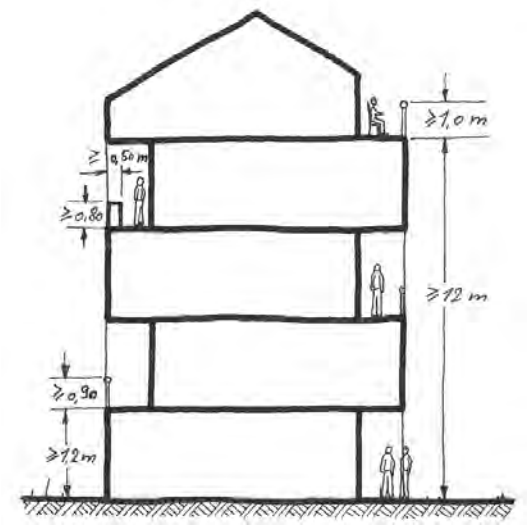


Figure 14: hauteur des garde-corps

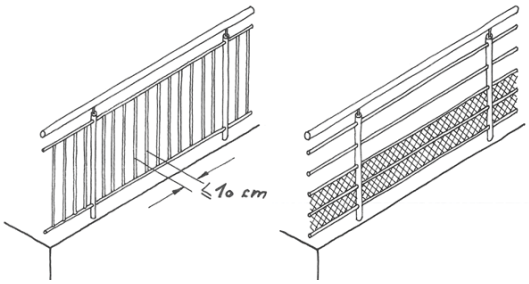


Figure 15: géométrie des garde-corps (entraxe entre barreaux verticaux et dispositif empêchant d'y grimper)

ART. 46 ALLÈGES DE FENÊTRES

Toutes les fenêtres, à l'exception des fenêtres fixes, pratiquées dans les façades doivent être équipées d'un dispositif contre les risques de chute d'une hauteur finie d'au moins 0,80m mesurée à partir du niveau fini du plancher. Sont également exclues de cette obligation, les ouvertures permettant la desserte de pièces se trouvant de plain-pied avec l'extérieur ou donnant accès à une terrasse, un balcon ou un aménagement semblable.

Une hauteur finie inférieure pour l'allège massive d'une ouverture est autorisée à condition qu'un dispositif contre les risques de chute ramène la hauteur de la protection à une hauteur de 0,90m au moins, mesurée à partir du niveau fini du plancher.

Au-delà d'une hauteur de chute de 12,00m, l'allège ou le dispositif contre les risques de chute de l'ouverture doit s'élever à au moins 1,00m à partir du niveau fini du plancher.

ART. 47 PORTE D'ENTRÉE

La porte d'entrée principale de tout bâtiment neuf destiné au séjour prolongé de personnes doit présenter un passage libre d'au moins 0,90m.

ART. 48 ASSAINISSEMENT ET CANALISATIONS

Le raccordement au réseau existant de collecte des eaux usées est obligatoire pour:

- toutes les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes,
- toutes les installations sanitaires,
- toutes les piscines,
- toutes les activités et installations générant des eaux industrielles ou ménagères usées.

Toutes les canalisations et tous les raccordements doivent être installés sous terre et se trouver à l'abri du gel, avec un recouvrement d'au moins 0,80m.

Les constructions visées par l'alinéa premier, projetées en zone destinée à rester libre et n'étant pas reliées au réseau de canalisation public, doivent être équipées de stations d'épuration ou de fosses septiques étanches et sans évacuation de trop-plein.

Les fosses septiques ne peuvent être érigées en dessous et à proximité immédiate de pièces destinées au séjour prolongé de personnes et doivent se situer à une distance suffisante d'au moins 2,00m de tout espace public, ruisseau, limite séparative entre deux fonds privés, porte et fenêtre de pièces destinées au séjour prolongé de personnes pour éviter toute nuisance ou danger. Les fosses septiques doivent être parfaitement étanches. Elles doivent être équipées de couvercles de protection étanches. Elles ne peuvent être équipées d'un débouché et doivent être conçues de manière à éviter tout débordement éventuel.

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions des articles 46, 48 et 49 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à la gestion de l'eau.

ART. 49 ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

En principe, toutes les toitures doivent être équipées de gouttières ou de dispositifs semblables destinés à recueillir les eaux de pluie. Sont dispensées de cette obligation, les toitures des dépendances d'une surface inférieure à 20,00 m2, dont notamment celles des abris de jardin. Peuvent également être dispensés de cette obligation, les toitures ne déversant pas les eaux pluviales dans le domaine public ni sur la propriété voisine.

Les gouttières doivent être reliées à des tuyaux de descente ou à des équipements similaires, raccordés au réseau de canalisation public ou au collecteur d'eau de surface. Exceptionnellement, les eaux pluviales peuvent être déversées directement dans un ruisseau, sans préjudice de l'autorisation requise par le ministre ayant dans ses attributions l'eau. Il est autorisé de collecter et de réutiliser, sur place, les eaux pluviales.

En présence d'un système d'assainissement séparatif, les tuyaux de descente doivent être impérativement raccordés aux collecteurs d'eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des tuyaux de descente doit être obligatoirement séparé du raccordement à la canalisation publique pour eaux usées, même si le système séparatif n'a pas encore été mis en place. Sur les fonds privés doit être construit un regard à part pour chaque système et les deux réseaux sont à raccorder provisoirement à la canalisation de type mixte. L'assemblage des deux tuyaux est à effectuer à proximité immédiate ou dans le domaine public.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales, sur le bien-fonds même, est à privilégier. Dans ce cas, les eaux pluviales doivent être récoltées soit dans une citerne ou dans un bassin à rétention.

Les eaux pluviales ne peuvent pas être introduites dans la fosse septique.

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions des articles 46, 48 et 49 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à la gestion de l'eau.

ART. 50 ALIMENTATION EN EAU

Toute construction comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit être raccordée au réseau de distribution d'eau collectif.

Toutes les conduites et tous les raccordements doivent être installés sous terre et se trouver à l'abri du gel, avec un recouvrement d'au moins 0,80m.

Chaque unité dans une construction doit disposer d'un compteur individuel connecté au raccordement de la construction au réseau de distribution d'eau collectif. Les constructions raccordées au réseau public doivent être munies d'un dispositif anti-retour afin d'éviter une contamination éventuelle dudit réseau.

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions des articles 41, 42 et 43 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à la gestion de l'eau.

ART. 51 INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Toutes les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être raccordées au réseau d'électricité. Chaque pièce destinée au séjour prolongé de personnes doit comporter au moins un point d'éclairage artificiel et 3 prises électriques.

Chaque unité destinée à l'habitation ou toute autre destination dans une construction doit disposer d'un compteur individuel connecté au raccordement de la construction au réseau électrique collectif. L'accès aux compteurs doit être aisé et permanent. Les installations électriques sont à maintenir continuellement en bon état. Les usagers doivent être protégés de manière adéquate contre les risques d'accident.

Dans tout immeuble d'habitation de type collectif comportant plus de trois logements, chaque logement doit être équipé d'un système d'interphone et de portier automatique ou de tout autre dispositif permettant, sans avoir à se déplacer, à la fois de communiquer avec une personne se situant à l'entrée principale de l'immeuble et de lui donner accès à l'immeuble.

Toute installation électrique d'un logement doit disposer d'un disjoncteur différentiel.

ART. 52 INSTALLATIONS DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Chaque immeuble destiné au commerce et aux services administratifs et professionnels ainsi que chaque logement sont à équiper de gaines techniques, conduits, équipements connexes et câbles adaptés à la continuation des réseaux à très haut débit ouverts au public, en plus du câblage adapté pour la continuation du réseau de communications électroniques à bas débit en cuivre.

Par câbles, il y a lieu d'entendre câbles en fibre optique pour la continuation des réseaux à fibre optique et câbles coaxiaux pour la continuation des réseaux de câblodistribution. Par câblage adapté à la continuation des réseaux, il y a lieu d'entendre un câblage structuré aux spécifications CENELEC 50173-4 Systèmes génériques de câblage, partie 4 - Bâtiments du secteur résidentiel avec comme câblage en paire torsadée des caractéristiques minimales Cat 6.

L'accès aux gaines techniques, conduits, équipements connexes et câbles adaptés pour la continuation des réseaux ouverts au public à très haut débit dans l'immeuble est à assurer de façon non discriminatoire à toutes les entreprises intéressées.

ART. 53 RÉCEPTION DES ÉMISSIONS DE RADIODIFFUSION ET DE TÉLÉVISION

Les immeubles destinés au logement de type collectif doivent disposer d'un dispositif permettant la réception des signaux de radiodiffusion et de télévision.

ART. 54 CHAUFFAGE

Toutes les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être équipées d'un dispositif de chauffage adéquat conformément aux réglementations et règles de l'art en vigueur.

Les immeubles neufs équipés d'un chauffage central, couvrant plusieurs unités dans une construction doivent, pour chacune d'entre elles, être équipés des appareils nécessaires pour enregistrer la consommation énergétique.

ART. 55 ENTREPOSAGE DE SUBSTANCES LIQUIDES DANGEREUSES

Le sol des locaux de stockage de liquides inflammables ou chimiques, de matières oléagineuses et autres matières liquides susceptibles de présenter un danger quelconque doit être imperméable. Le local ou la partie du local servant à l'entreposage doit former une cuve étanche capable de retenir la totalité du contenu stocké. Dans le cas d'une installation avec plusieurs réservoirs, la quantité de contenu stocké à retenir peut être ramenée à 50% du volume total avec au moins la rétention du volume correspondant de la cuve la plus importante. Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher les substances dangereuses de se déverser dans le réseau de canalisation public ou de s'infiltrer dans le sol.

A l'exception de petites chaufferies stockant moins de 6000 litres de fuel, la traversée du local de stockage par des conduits de fumée, des conduites de gaz ou d'électricité ou d'autres tuyauteries présentant un danger quelconque est interdite.

Les portes des chaufferies doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

ART. 56 LOCAUX SANITAIRES

56.1. Logement

Tout nouveau logement doit comprendre au moins un WC qui doit se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0,80m x 1,25m et munie d'un éclairage artificiel et d'une aération naturelle ou mécanique suffisante.

Si le logement ne comporte qu'une seule chambre à coucher, le WC peut être installé dans la salle d'eau. Les logements comportant 3 chambres à coucher ou plus doivent être équipés d'au moins 2 WC.

56.2. Lieux de travail et édifices ouverts au public

Tous les lieux de travail et édifices ouverts au public doivent être équipés d'au moins un WC.

Pour les lieux de travail destinés à plus de 25 travailleurs, 2 WC pour dames et 1 WC ainsi que 1 urinoir pour hommes doivent être prévus par tranche de 25 personnes. Pour les édifices ouverts au public pouvant accueillir plus de 50 personnes, au moins 2 WC pour dames, 1 WC ainsi que 1 urinoir pour hommes dont au moins un WC aménagé pour personnes à mobilité réduite, par tranche de 50 personnes sont à prévoir.

Tous les locaux WC doivent être pourvus de lavabos.

Dans les lieux de travail destinés à accueillir plus de 10 travailleurs, les WC doivent être aménagés séparément pour chaque sexe.

ART. 57 TENTES, CONTAINERS OU INSTALLATIONS SEMBLABLES

L'implantation d'une ou de plusieurs tentes, pour une durée dépassant un mois, ayant une surface totale d'emprise au sol >20 m², est soumise à une autorisation.

En ce qui concerne l'implantation, les dispositions de l'article A.1.2.5 e) du PAP « quartier existant » doivent être respectées.

La tente ne peut, en aucun cas, servir au séjour prolongé de personnes ou être utilisée à des fins d'habitation.

La tente doit être dépourvue de fondations et présenter une ossature légère. Les dispositions des articles A.1.6 et B.3.1 ne sont pas applicables pour les tentes. Cependant, l'utilisation de teintes reluisantes ou multicolores est interdite. L'indication des matériaux et des couleurs dans la demande d'autorisation est obligatoire.

L'implantation d'une tente ayant une surface totale d'emprise au sol >20 m² ne peut avoir qu'un caractère provisoire et n'est permise que pour une durée cumulée maximale d'un an sur une même parcelle.

ART. 58 DÉROGATIONS

Une dérogation aux prescriptions du présent chapitre peut être accordée par le Bourgmestre pour les travaux de transformation et de rénovation soit si la configuration des constructions existantes rend matériellement impossible une stricte conformité à ces prescriptions soit pour conserver, protéger ou mettre en valeur le patrimoine bâti.

CHAPITRE 4: HABITABILITÉ DES LOGEMENTS

ART. 59 CHAMP D'APPLICATION

Les exigences définies dans le présent chapitre s'appliquent à l'ensemble des logements destinés à l'habitation permanente. Sont dispensés des prescriptions définies aux articles 60 à 65, les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les hôtels, les internats, les logements pour étudiants, les chambres meublées et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.

Est considéré comme logement au sens du présent règlement, tout logement au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier.

ART. 60 ESPACES EXTÉRIEURS DES LOGEMENTS

Tout logement de type collectif doit disposer d'un espace extérieur privé sous forme de balcon, terrasse ou jardin d'une surface minimale de 6,00m2 et d'une profondeur minimale de 1,50m et directement accessible depuis le ou les espaces intérieurs du logement même.

Tout espace extérieur collectif doit être accessible depuis la partie commune du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, le cas échéant.

ART. 61 SURFACES NETTES DES LOGEMENTS

La surface nette minimale d'une unité de logement est fixée à 40,00m2. Chaque unité d'habitation doit disposer d'un accès individuel à partir des espaces de circulation collectifs ou directement de l'extérieur.

Tout nouveau logement doit respecter les surfaces nettes minimales suivantes:

- 20,00m2 pour la pièce principale de séjour,
- 5,00m2 pour toute cuisine. Si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, la surface ainsi obtenue doit être égale ou supérieure à 25,00m2,
- 10,00m2 pour toute chambre à coucher.

Ces surfaces doivent être attribuées aux fonctions correspondantes, sans constituer obligatoirement des espaces clos.

Tout nouveau logement de type collectif doit comporter un espace privatif d'une surface suffisante, destiné au rangement et au stockage. Est considéré comme surface suffisante:

- pour les logements de type collectif d'une surface nette inférieure à 80m2, une surface de 6,50m2 est nécessaire, dont au moins 1,50m2 dans le logement,

- pour les logements de type collectif d'une surface nette supérieure à 80m2, une surface correspondant à 8% de la surface nette du logement est nécessaire, dont au moins 2,00m2 dans le logement.

La surface nette des logements ne peut être inférieure à 12m2 par occupant.

Un immeuble pourvu d'une toiture à deux ou plusieurs pentes ou arrondie ne peut contenir de logement situé exclusivement dans les combles. Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, aménagées sous combles, doivent faire partie du logement du niveau inférieur. Toutefois, des logements munis d'ouvertures non inclinées et répondant aux prescriptions de l'article 33 alinéa 4 et de l'article 34 peuvent y être autorisés.

ART. 62 SALLE D'EAU

Tout logement doit comporter au minimum une salle d'eau équipée au moins d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude et en eau froide.

ART. 63 CUISINE

Tout logement doit comporter une cuisine, qui réunit les conditions suivantes:

- avoir au minimum un évier équipé d'eau chaude et froide,
- permettre le branchement d'au moins un appareil de cuisson et de 3 appareils électroménagers.

ART. 64 ESPACES FONCTIONNELS DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION DE TYPE COLLECTIF

64.1. Local pour les ordures ménagères

Les poubelles doivent être entreposées à un endroit clos.

Les locaux à poubelles à l'intérieur des immeubles doivent être munis d'un éclairage artificiel et d'une aération naturelle ou mécanique suffisante à partir de 3 unités de logement. Ces locaux doivent être de plain-pied avec l'extérieur ou accessibles par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être à disposition de l'ensemble des habitants. Ces locaux doivent être dimensionnés pour permettre l'accès et l'entrepôt de minimum 2 poubelles individuelles par logement. En cas d'entrepôt de poubelles collectives, les locaux doivent être dimensionnés pour permettre un tri sélectif des déchets.

Les vide-ordures sont interdits.

64.2. Local pour poussettes et deux-roues non-motorisés

A partir de 3 unités de logement, un local permettant l'entreposage de poussettes et de deux-roues non motorisés doit être prévu. Sa surface doit représenter au moins 3% de la surface nette de l'ensemble des logements avec un minimum de 2m2 par unité d'habitation.

Ces locaux doivent être munis d'un éclairage artificiel et être de plain-pied avec l'extérieur ou accessibles par une rampe ou un ascenseur d'une profondeur d'au moins 2m. Ils doivent être à disposition de l'ensemble des habitants.

64.3. Local de nettoyage

Pour tout immeuble comportant 6 logements ou plus, un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs doit être prévu.

Ce local doit être situé dans les parties communes et doit répondre aux conditions suivantes:

- avoir une superficie minimale de 3,00m2,
- comporter au moins un raccordement aux conduites d'adduction d'eau et un raccordement à l'égout,

ART. 65 ORGANISATION DES LOGEMENTS DE TYPE COLLECTIF

En cas de construction d'un nouvel immeuble à logements de type collectif, au minimum 60% des logements projetés dans les immeubles isolés et jumelés et 40% des logements projetés dans les immeubles en bande doivent être bi-orientés.

ART. 66 PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Les constructions doivent être réalisées de manière à réduire sensiblement la propagation du son entre les différents logements et entre les logements et autres locaux dont l'affectation est source de pollution sonore, à l'aide d'un découplage vibratoire mural, au sol et sur cloison et d'une isolation phonique suffisante.

Sont considérés comme mesure de protection suffisante, la mise en œuvre d'éléments de construction qui répondent aux critères suivants:

- Protection contre les bruits aériens

entre deux constructions mitoyennes dont au moins une peut être entièrement ou partiellement destinée au logement	R'_w = 54 db(A)
entre deux logements superposés	R'_w = 54 db(B)
entre deux logements voisins	R'_w = 53 db(A)
entre un logement et la cage d'escalier ou tout autre espace de circulation géré en copropriété	R'_w = 52 db(A)
entre un logement et une pièce non destinée au séjour prolongé de personnes sans source sonore majeure	R'_w = 52 db(A)
entre un logement et une pièce non destinée au séjour prolongé de personnes avec une ou plusieurs source(s) sonore(s) émanant notamment d'une buanderie, d'un garage ou d'une salle polyvalente	R'_w = 55 db(A)

- Protection contre les bruits d'impact

dans les logements	$L'_{n,w}$ = 53 db(A)
dans la cage d'escalier et les autres espaces communs, hormis les caves individuelles et les garages en sous-sol	$L'_{n,w}$ = 58 db(A)

Les fenêtres doivent avoir un niveau d'isolation R'w minimal conformément aux règlementations en vigueur.

Les équipements techniques fixes se trouvant à l'extérieur des bâtiments, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur seront choisis et installés de façon à ce que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité.

Les niveaux de bruit causés au point d'incidence sur la propriété avoisinante par les équipements techniques fixes ne doivent pas dépasser de façon permanente ou régulière le niveau de bruit LAeqm1h de 40 dB(A).

Dans le cas où le spectre de bruit est dominé par une tonalité précise perceptible au point d'incidence, le niveau de bruit déterminé au point d'incidence est à majorer de 5 dB(A). Il en est de même si des bruits impulsifs répétés se superposent au niveau sonore de base et dépassent ce niveau de 10 dB(A).

Le Bourgmestre peut accorder, pour des raisons de faisabilité, une dérogation aux dispositions du présent

article.

ART. 67 CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les constructions agricoles existantes dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées peuvent être maintenues. Elles peuvent être transformées ou agrandies si les besoins de l'exploitation l'exigent, et pour autant que ces extensions ne soient pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et ne causent pas une gêne excessive.

Il est interdit d'aménager des logements au-dessus d'étables ou d'écuries.

La construction de nouvelles exploitations agricoles est interdite à l'intérieur des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Les fermes avicoles, porcheries industrielles et autres installations nouvelles dégageant des nuisances importantes devront être implantées à au moins 500 mètres à l'extérieur des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Ces constructions doivent être aménagées conformément aux directives de l'administration des services techniques de l'agriculture. Les constructions projetées ne sont autorisées qu'après avis favorable de cette administration et le cas échéant qu'après avoir pris l'avis du médecin-inspecteur.

En cas de putréfaction éventuelle du contenu d'un silo à fourrages, les fourrages doivent être enlevés et transportés immédiatement vers une décharge prévue à cet effet, c'est-à-dire étanche et située en dehors de l'agglomération.

Emplacements des fumiers

L'emplacement du fumier doit être construit en murs solides et étanches d'une hauteur de 40 cm minimum. Le fond, également étanche, doit être raccordé à un réservoir à purin étanche. Les fumiers ne peuvent en aucun cas incommoder le voisinage du point de vue salubrité. L'installation d'un fumier est assujettie à une autorisation du bourgmestre. Les fumiers existants lors de la mise en vigueur de ce règlement doivent être mis en conformité avec les dispositions qui précèdent dans un délai de 1 an.

ART. 68 ATTRIBUTION DES PLACES DE PARKING

Lors de la construction de maisons bi- ou plurifamiliales, l'attribution des places de parking aux différentes unités de logement doit être clairement indiquée dans la demande d'autorisation de construire et être fixée par cadastre vertical et acte notarié.

ART. 69 DÉROGATIONS

Une dérogation aux prescriptions du présent chapitre peut être accordée par le Bourgmestre pour les travaux de transformation et de rénovation si la configuration des constructions existantes rend matériellement impossible une stricte conformité à ces prescriptions.

En cas de changement d'affectation d'une construction ou partie de construction existante non destinée au séjour prolongé de personnes et en cas d'extension substantielle d'une construction existante, les prescriptions du présent chapitre trouvent application.

Une dérogation aux prescriptions de l'article 60 peut être accordée par le Bourgmestre si la configuration et le contexte du terrain à bâtir rend matériellement impossible une stricte conformité à ces prescriptions.

Le Bourgmestre peut également accorder une dérogation sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent au moins le même degré de salubrité, de commodité et de sécurité que l'application des dispositions des chapitres 1 à 5 du Titre III.

CHAPITRE 5: PRESCRIPTIONS DE PRÉVÉNTION INCENDIE

ART. 70 MESURES DE PRÉVENTION INCENDIE

70.1. Objectifs et domaine d'application

Lors de la réalisation de projets de bâtiments, ouvrages et installations, ainsi que lors de leur agrandissement supérieur à 40 m2, transformation ou changement d'affectation ayant une influence sur le concept de prévention incendie, les dispositions du présent chapitre en matière de prévention incendie sont à respecter.

Les bâtiments, ouvrages et installations existants sont à rendre conformes aux dispositions de prévention incendie lorsque le bourgmestre sur avis du service de prévention incendie considère le risque d'incendie comme étant inacceptable pour les personnes.

Des dérogations ne peuvent être accordées que sur base d'une analyse des risques concernant la sécurité incendie faite par le service de prévention incendie. En tout état de cause, une sécurité équivalente doit être garantie.

70.2. Implantation

Tout bâtiment, ouvrage et installation doit être implanté de manière à ce que le service incendie et sauvetage dispose d'un accès aisé et libre de tout obstacle à au moins une façade principale. L'implantation et les aménagements extérieurs doivent être conçus de manière à permettre une évacuation rapide de toute personne vers une voie desservante, publique ou privée.

70.3. Système porteur des bâtiments

Pour tout bâtiment, ouvrage et installation, la stabilité au feu doit être telle que, pendant 30 minutes au moins, un incendie ne peut créer des dégâts aux dalles, planchers, plafonds et murs.

La stabilité au feu des systèmes porteurs doit permettre l'évacuation de toute personne ainsi que la lutte efficace contre l'incendie. Est notamment déterminante pour le calcul de la stabilité, la hauteur de la construction.

La durée de stabilité des parties de construction formant compartiment coupe-feu doit être d'au moins 30 minutes. Sont notamment à prendre en considération le type de construction, la situation, l'étendue et l'affectation.

Sur base d'une analyse des risques faite par le service de prévention incendie, il peut être exigé que des parties de construction doivent être réalisées en matériaux incombustibles et, en général, que d'autres mesures adéquates à définir par le service de prévention incendie soient prises.

70.4. Aménagements intérieurs

Les aménagements intérieurs doivent limiter d'une manière générale la propagation de l'incendie. Les matières qui s'enflamment très facilement ou se consument très rapidement ne sont pas admises comme aménagement intérieur.

Toutes les chambres à coucher, espaces de circulation ainsi que les buanderies doivent être équipées de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée.

70.5. Compartimentage coupe-feu

Pour tout bâtiment, ouvrage et installation en ordre contigu et en cas de distances insuffisantes, un compartimentage coupe-feu adéquat doit être pris afin d'éviter la propagation d'un incendie et de fumée.

Afin de limiter la propagation de l'incendie et de la fumée dans un bâtiment, un ouvrage ou une installation, des éléments de compartimentage conformément aux prescriptions sont à prévoir pour

assurer la sécurité des personnes et pour pouvoir combattre efficacement l'incendie.

70.6. Voies d'évacuation

Toute voie d'évacuation et d'accès doit être disposée, dimensionnée et réalisée de manière à pouvoir être empruntée à tout moment, rapidement et en toute sécurité. Les voies d'évacuation et d'accès doivent être libres de tout obstacle.

Dans les bâtiments comprenant des cours intérieures couvertes, les voies d'évacuation et d'accès ne doivent pas passer par celles-ci ; dans les bâtiments à façades double-peau, elles ne doivent pas passer par les zones intérieures des façades.

70.7. Eclairage

En cas de défaillance de l'éclairage normal, un éclairage de sécurité doit fonctionner conformément aux prescriptions.

70.8. Désenfumage

Pour empêcher la fumée et la chaleur d'envahir les voies d'évacuation et d'accès, une installation de désenfumage de certains volumes et chemins d'évacuation est exigée conformément aux prescriptions.

70.9. Plan d'urgence et d'intervention

Le bourgmestre peut exiger en fonction notamment des risques d'incendie, du nombre d'occupants, du type ou de la grandeur des bâtiments, ouvrages, installations ou exploitations que soit établi un plan d'urgence et d'intervention pour les services de secours, ainsi qu'une fiche d'incendie le cas échéant.

70.10. Les moyens d'extinction et d'intervention

Des moyens d'extinction sont à installer conformément aux prescriptions.

70.11. Registre de sécurité

Un registre de sécurité doit être établi et entretenu pour toutes les installations de sécurité par le propriétaire ou son mandataire.

70.12. Contrôles

L'administration communale se réserve le droit d'exiger que les bâtiments, ouvrages et installations soient, avant leur mise en service, réceptionnés par un bureau de contrôle qu'elle a préalablement accepté.

Sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires applicables, les installations de sécurité sont à contrôler au moins tous les 24 mois par le propriétaire ou son mandataire.

TITRE IV ACCESSIBILITÉ POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

ART. 71 ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Le présent titre s'applique sans préjudice du règlement grand-ducal modifié du 23 novembre 2001 portant exécution des articles 1 et 2 de la loi du 29 mars 2001 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public.

Les exigences d'accessibilité concernent les enfants, les personnes handicapées, les personnes âgées, les personnes munies de poussettes et de deux-roues non-motorisés.

Les prescriptions du présent Titre s'appliquent à l'ensemble des immeubles et des espaces extérieurs des lieux de travail destinés à plus de 20 employés, ainsi qu'aux parties communes des immeubles comportant 6 logements ou plus et aux logements conçus de manière à pouvoir accueillir des personnes à mobilité réduite.

Le présent Titre s'applique à toutes les nouvelles constructions, au changement d'affectation ainsi qu'aux transformations et agrandissements substantiels des bâtiments existants. Il ne s'applique pas aux travaux de transformation ou de rénovation relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux- ci visent le maintien de cette construction et n'apportent pas de modification majeure à celle-ci.

ART. 72 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT RÉSERVÉS AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

72.1. Nombre et géométrie des emplacements de stationnement

Au moins 5% des emplacements de stationnement sont réservés aux personnes à mobilité réduite pour les cent premières places et un emplacement au moins pour toutes les tranches de 50 places supplémentaires. En tout état de cause, tout logement adapté aux personnes à mobilité réduite doit disposer d'un emplacement de stationnement spécial.

Ces emplacements spéciaux doivent:

- avoir une largeur minimale de 3,50m,
- soit avoir une largeur minimale de 2,30m avec un passage libre entre emplacements de minimum 1,20m,
- comporter un marquage au sol et être signalés par un panneau à pictogramme.

Les places de parking ne peuvent avoir une pente supérieure à 3%. Les trottoirs doivent être abaissés à proximité des emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite. Les emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite doivent être aménagés à proximité de l'entrée principale.

72.2. Garages collectifs

L'immeuble doit être accessible aux personnes en fauteuil roulant à partir du garage.

Si le garage collectif comprend plusieurs niveaux, les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite doivent se trouver au niveau le plus proche et à proximité de l'entrée ou de la sortie.

ART. 73 VOIE D'ACCÈS

Les immeubles adaptés aux personnes à mobilité réduite doivent comporter au moins une voie d'accès d'une largeur de 1,20m minimum. Cette voie d'accès doit être située à proximité de l'entrée principale et doit remplir une des deux conditions suivantes:

- être de plain-pied ou à défaut présenter un ressaut d'une hauteur inférieure à 0,03m maximum, biseauté à 30° maximum,
- avoir une rampe répondant aux conditions définies à l'article 74.

Le revêtement du sol de la voie d'accès doit être dur, non glissant, non éblouissant, dépourvu de trous ou de fentes de plus de 0,02m de large et sans obstacle.

ART. 74 PLANS INCLINÉS

La largeur minimale des plans inclinés est de 1,60m. La largeur des plans inclinés peut exceptionnellement être ramenée à 1,20m à condition de prévoir un palier de repos d'au moins 1,60 x 1,60m tous les 6,00m. Leur pente ne dépasse pas les 6%. Le dévers est nul. Si, pour des raisons techniques, cela n'est pas possible, le dévers ne dépasse pas les 2%.

Un palier de repos horizontal d'un diamètre minimal de 1,60m est aménagé tous les 6,00m du plan incliné ainsi qu'à ses extrémités.

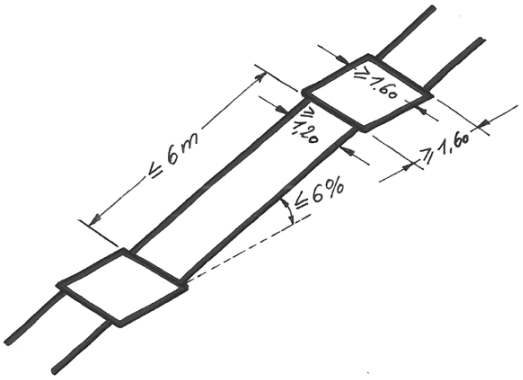


Figure 16: plan incliné

ART. 75 PORTE D'ENTRÉE

Toute porte d'entrée principale d'un bâtiment et toute porte donnant accès à une unité de logement adapté aux personnes à mobilité réduite, doit répondre aux critères suivants:

- avoir une aire de manœuvre plane d'un diamètre d'au moins 1,60m,
- avoir un espace latéral d'au moins 0,60m pour approcher et ouvrir la porte,
- garantir un passage libre d'au moins 0,90m,
- s'ouvrir sans empiéter sur les zones de circulation.

Jusqu'à une hauteur de 2,00 m du sol les portes doivent être garnies, équipées ou marquées visiblement de manière que les personnes puissent constater leur présence et leur position.

La résistance à l'ouverture de la porte ne peut dépasser 30N.

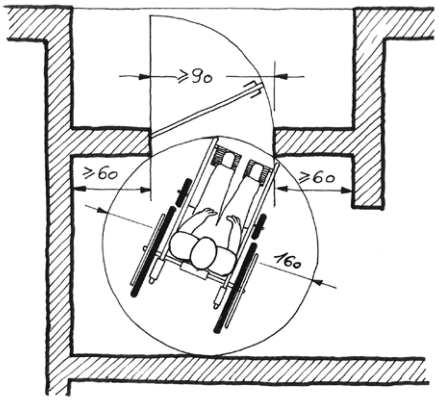


Figure 17: dimensionnement de la porte d'entrée

ART. 76 COULOIRS

Les dégagements, corridors et couloirs doivent avoir une largeur minimale de 1,20m. Il y a lieu de prévoir une largeur minimale de 1,80m en cas de passage important de personnes. Ces dispositions ne sont pas d'application à l'intérieur des logements.

Les objets saillants comme notamment les dévidoirs d'incendie, boîtes aux lettres, radiateurs, tablettes et autres, qui dépassent de plus de 0,20m le mur ou le support auquel ils sont fixés, doivent être pourvus d'un dispositif solide prolongé jusqu'au sol, permettant aux personnes malvoyantes et non voyantes de détecter leur présence.

Un éclairage artificiel adéquat commandé par des détecteurs de mouvement ou de présence doit être prévu.

ART. 77 PORTES INTÉRIEURES

Toutes les portes intérieures d'un logement conçu en vue d'accueillir des personnes à mobilité réduite doivent avoir un passage libre d'au moins 0,85m.

Il y a lieu de prévoir des aires de manœuvre plane d'un diamètre d'au moins 1,60m devant toute porte et de prévoir un espace libre latéral de 0,60m.

Dans le cas de portes doubles, un seul battant ouvert doit permettre le passage libre.

Les ferme-portes sont proscrits, à moins qu'ils ne soient équipés d'un mécanisme de ralentissement avec un temps de verrouillage d'au moins 10 secondes.

La résistance à l'ouverture de la porte ne peut dépasser 25N.

ART. 78 ESCALIERS

La largeur des escaliers est d'au moins 1,20m. La hauteur maximale des marches est de 0,16m avec une tolérance de 10%. Les marches doivent être identiques dans la volée d'un même escalier. Les nez de marche sont non saillants.

Un éclairage non éblouissant et permanent, voire à déclenchement par détecteurs de mouvement, est installé dans les escaliers, spécialement au début et à la fin des marches.

Les mains courantes sont installées à une hauteur de 0,90m du sol. Dans les escaliers, à compter de la première et de la dernière marche ou du premier et dernier palier et à chaque extrémité d'un plan incliné, elles sont rallongées de 0,30m, sans jamais empiéter sur la zone de circulation. Les mains courantes ne peuvent être interrompues sauf si des moyens alternatifs de guidance et de soutien sont présents.

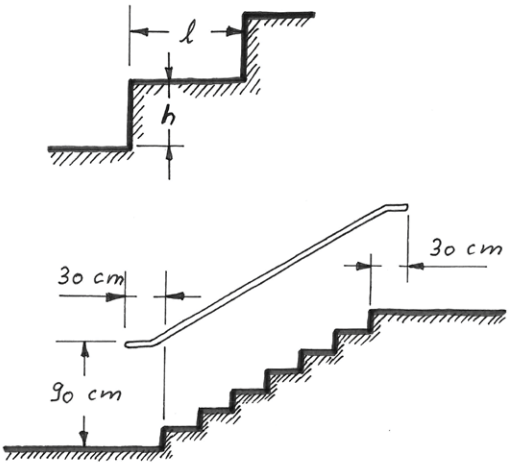


Figure 18: escalier et mains courantes

ART. 79 ASCENSEURS

Dans tous les immeubles ou parties d'immeubles adaptés aux personnes à mobilité réduite, toute personne doit pouvoir circuler dans le bâtiment et accéder soit de plain-pied, soit en utilisant un ascenseur au palier et aux locaux du rez-de-chaussée, aux logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'aux locaux à usage collectif.

Une aire de manœuvre libre de tout obstacle d'un diamètre minimal de 1,60m est aménagée devant les ascenseurs et plates-formes élévatrices.

Dans tous les immeubles ou parties d'immeubles adaptés aux personnes à mobilité réduite, qui disposent d'un ou de plusieurs ascenseurs, au moins un doit répondre aux conditions suivantes:

- la cabine doit avoir au minimum 1,40m de profondeur et 1,10m de largeur,
- le mécanisme de l'ascenseur doit permettre une mise à niveau à 0,005m,
- les dispositifs de commande aux portes palières et à l'intérieur de la cabine sont installés à une hauteur qui ne peut être inférieure à 0,85m, ni supérieure à 1,10m. Ils sont placés à une distance d'au moins 0,50m du coin à l'intérieur de la cabine,
- le fond de la cabine est muni d'un miroir couvrant toute sa hauteur à installer à 0,35m du sol sauf si des moyens alternatifs de guidance sont présents. Sont dispensés de cette exigence, les ascenseurs disposant d'une aire de manœuvre d'un diamètre d'au moins 1,60m.
- l'espace vide entre le plancher du niveau en question et le sol de la cabine doit être inférieur à 0,02m.

Les plateformes élévatrices ont une largeur minimale de 0,90m et une profondeur minimale de 1,40m. La largeur du passage libre au moment où la porte est ouverte est d'au moins 0,90m.

ART. 80 WC

Les immeubles ouverts au public, les lieux de travail destinés à plus de 20 employés, ainsi que les logements conçus de manière à pouvoir accueillir des personnes à mobilité réduite doivent être équipés d'au moins un WC répondant aux dispositions du présent article.

Les appareils sanitaires sont disposés de façon à garantir une aire de manœuvre libre de tout obstacle d'un diamètre d'au moins 1,60m.

Dans le WC, un espace libre de tout obstacle, d'au moins 1,10m de large, doit être prévu d'un côté de la cuvette et être situé dans l'axe de la porte. Des barres d'appui relevables sont installées de part et d'autre de la cuvette. Leurs poignées doivent être situées à 0,80m du niveau fini du plancher et doivent avoir une longueur minimale de 0,80m.

La porte des cabines WC doit répondre aux conditions suivantes:

- être de type coulissant et, le cas échéant, s'ouvrir vers l'extérieur du local,
- permettre un passage libre de 0,90m minimum,
- avoir, sur sa face externe, une poignée placée à une hauteur comprise entre 0,80m et 0,85m du niveau fini du plancher,
- avoir un dispositif qui permet, en cas de nécessité, l'ouverture de la porte verrouillée depuis l'extérieur.

La hauteur du siège mesurée à partir du niveau fini du plancher doit être de 0,50m. Celui-ci doit être de type suspendu.

Les lavabos adaptés aux personnes à mobilité réduite doivent être placés à une hauteur maximale de 0,80m du niveau fini du plancher. L'espace libre sous le lavabo doit avoir une profondeur de 0,60m. Le miroir doit avoir une hauteur de 0,90m minimum et son arête inférieure doit être placée à une hauteur de 0,90m du niveau fini du plancher. Les robinets doivent être actionnés aisément, par une manette ou un contacteur sensoriel. L'espace libre en dessous du lave-mains ou lavabo a une largeur d'au moins

0,90m et le siphon est encastré ou déporté vers l'arrière.

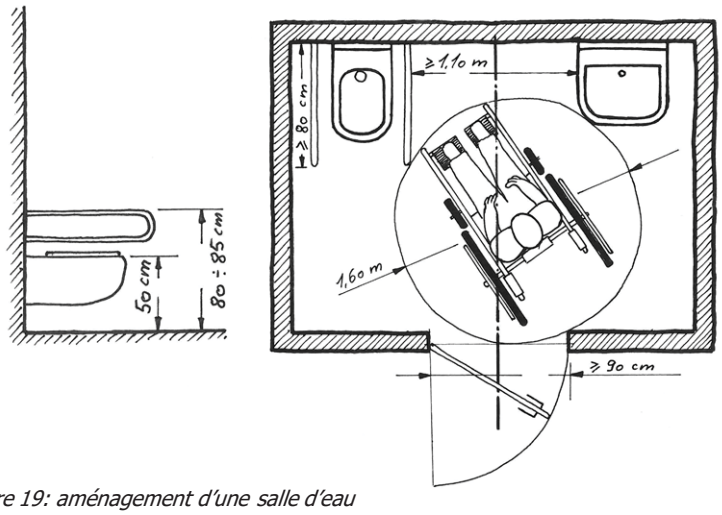


Figure 19: aménagement d'une salle d'eau

ART. 81 SALLES DE BAINS ET CABINES DE DOUCHE

Les logements conçus de manière à pouvoir accueillir des personnes à mobilité réduite doivent être équipés d'une salle de bains répondant aux dispositions du présent article.

81.1. Salles de bains

Les salles de bains adaptées aux personnes à mobilité réduite doivent disposer d'une aire de rotation, hors débattement de porte, de 1,60m de diamètre.

Les salles de bains, équipées d'une baignoire, doivent répondre aux conditions suivantes:

- une aire d'approche de 0,90m de large doit être prévue le long de la baignoire,
- le bord supérieur de la baignoire doit être à une hauteur maximale de 0,48m du niveau fini du plancher,
- une surface de transfert d'une longueur minimale de 0,50m doit être située à la tête de la baignoire, à la même hauteur que celle-ci et sur toute sa largeur,
- une barre horizontale d'une longueur minimale de 0,50m doit être fixée au mur latéral à la baignoire à une hauteur de 0,70m du niveau fini du plancher, à proximité de la surface de transfert.

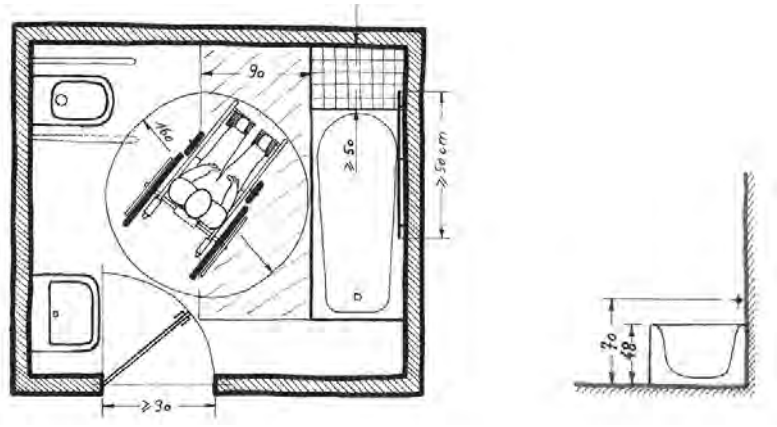


Figure 20: aménagement d'une salle de bains

81.2. Cabines de douche

Les cabines de douche doivent répondre aux conditions suivantes:

- une aire de rotation, hors débattement de porte de 1,50m de diamètre, doit être prévue à l'intérieur du receveur de douche,
- le bac receveur de la douche plain-pied, doit présenter ni de retombées, ni de saillies et doit être revêtu d'un matériel antidérapant,
- le sol doit permettre l'évacuation des eaux à l'aide d'une déclivité de 2% maximum,
- le revêtement du sol doit être antidérapant,
- un siège rabattable antidérapant, de 0,40m x 0,40m, doit être fixé dans la douche à une hauteur de 0,48m du niveau fini du plancher,
- au moins une barre d'appui verticale est fixée au mur.

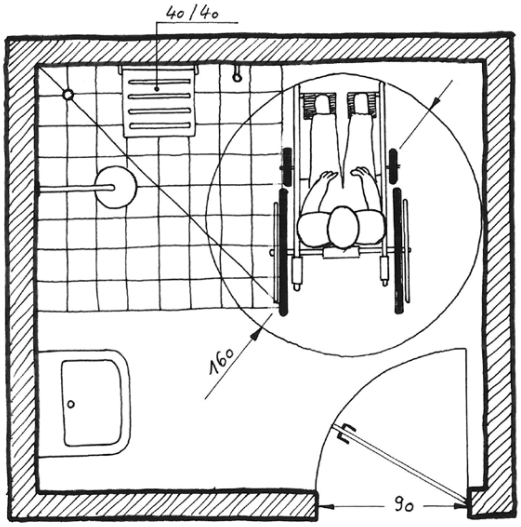


Figure 21: aménagement d'une cabine de douche

ART. 82 CHAMBRES À COUCHER

Les chambres à coucher adaptées aux personnes à mobilité réduite doivent répondre aux conditions suivantes:

- une aire de rotation hors débattement de porte de 1,60m de diamètre doit être prévue pour atteindre le lit,
- à partir de celle-ci, un cheminement de minimum 1,00m de largeur doit donner accès aux principaux meubles de la chambre.

ART. 83 CUISINES

Les cuisines disposent d'une aire de manœuvre libre de tout obstacle d'un diamètre minimal de 1,60m.

Le niveau supérieur d'au moins un plan de travail se situe à une hauteur ne dépassant pas 0,80m. En-dessous d'un des plans de travail, une hauteur libre d'au moins 0,70m est garantie.

ART. 84 INSTALLATIONS TECHNIQUES

En ce qui concerne les installations électriques, de ventilation et de chauffage, les exigences d'accessibilité sont les suivantes: les dispositifs de commande, les interrupteurs de l'éclairage ainsi que les prises électriques, de téléphone, de radio et de télévision sont installés à une hauteur ni inférieure à 0,85m, ni supérieure à 1,10m. Ils sont placés à au moins 0,50m d'un coin.

Les sonnettes et sonnettes d'alarme sont installées à une hauteur comprise entre 0,85m et 1,10m. Elles sont placées à au moins 0,50m d'un coin.

Les sonnettes d'alarme sont identifiables moyennant l'emploi d'une couleur vive et grâce à un profil en relief.

Les interfaces de communication, les commandes des installations d'interphone et des installations d'appel d'aide ou téléalarmes sont installés à une hauteur ni inférieure à 0,85m, ni supérieure à 1,10m. Ils sont placés à au moins 0,50m d'un coin. Les installations d'appel à l'aide ou téléalarmes doivent également pouvoir être atteints à partir du sol.

Les interfaces des bornes d'information interactives sont installées à une hauteur comprise entre 0,85m et 1,10m. Les claviers et souris sont installés à une hauteur ne dépassant pas 0,80m.

Les écrans sont installés de telle sorte que le milieu de ceux-ci se trouve à une hauteur du sol ne dépassant pas 1,20m.

ART. 85 DÉROGATIONS

Pour toute construction non visée par le règlement grand-ducal mentionné à l'article 71 du présent titre, le Bourgmestre peut accorder une dérogation par rapport aux dispositions des articles 72 à 78 pour des raisons techniques ou d'intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant ou projeté.

TITRE V L'AMÉNAGEMENT DES CHANTIERS

ART. 86 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le dépôt de matériaux, décombres ou autres produits et engins pouvant entraver la circulation, compromettre l'écoulement des eaux et nuire, en général, à la sécurité et à l'hygiène publiques, est interdit dans le domaine public.

Le maître d'ouvrage doit garantir les mesures de sécurité sur le chantier et doit assumer la responsabilité de tout dommage survenu à la voirie, aux trottoirs et aux conduites aériennes ou souterraines des différents réseaux d'approvisionnement collectifs.

Dans le but de garantir la tranquillité, la propreté, la salubrité, la sécurité aux abords du chantier et la qualité résidentielle des quartiers limitrophes:

- le chantier doit être tenu de manière ordonné et salubre. Les véhicules et engins, qui y sont employés, sont tenus en état de propreté avant leur sortie du chantier de manière à ne pas laisser de trace sur la voie publique. Le cas échéant, le nettoyage doit être effectué de manière à ne pas détériorer ni obstruer les avaloirs,
- la circulation du charroi de chantier est organisée sur des itinéraires déterminés en commun accord entre le maître de l'ouvrage, l'autorité gestionnaire de la voirie et, le cas échéant, les communes concernées par le charroi,
- l'éclairage des abords du chantier et de la voie publique est assuré si les installations de chantier occultent un éclairage public existant ou si un éclairage public existant a été enlevé pour la nécessité du chantier,
- les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique, spécialement les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite, aux abords du chantier doivent être assurées à tout moment. Le chantier doit être organisé de manière à ce que l'accès aux propriétés riveraines et aux ouvrages des réseaux publics puisse se faire à tout moment et en toute sécurité.

Lorsque le chantier est susceptible d'avoir des répercussions directes ou indirectes sur une ligne de transport collectif, le maître de l'ouvrage doit prévenir la société de transport concernée, au moins quinze jours avant l'ouverture du chantier, et se conformer aux recommandations qui lui sont adressées par la société de transport concernée.

Lorsque le chantier est susceptible d'avoir des répercussions directes sur l'enlèvement des déchets ménagers ou autres, le maître de l'ouvrage doit prévenir la commune ou le syndicat de communes concerné, au moins quinze jours avant l'ouverture du chantier.

Le travail sur chantier, y compris les livraisons et la mise en marche du chantier, est interdit les dimanches et jours fériés, à l'exception des travaux réalisés par des particuliers à leur propre habitation ou au terrain qui l'entoure et dont les nuisances n'excèdent pas la mesure des inconvénients normaux du voisinage, ainsi que les chantiers sur des voies de chemin de fer.

ART. 87 CLÔTURES ET ÉCHAFAUDAGES

Les chantiers doivent être clôturés par des installations stabilisées qui doivent répondre aux conditions suivantes:

- être solidement fixées au sol,
- avoir une hauteur d'au moins 2,00m,
- ne pas présenter un danger pour les passants,
- être munies d'une porte d'accès s'ouvrant vers l'intérieur du chantier,
- être régulièrement entretenues.

Lors de travaux de construction, de transformation et de démolition le long de voies et places publiques

dans les quartiers existants, les chantiers distants de moins de 4,00m du domaine public doivent être pourvus de clôtures du côté de la voie publique, dès le début des travaux, d'une clôture en matériaux durs d'une hauteur d'au moins 2,00m. La face extérieure de cette clôture doit être lisse et sans saillies.

Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés.

Au cas où l'alignement de façade de la construction se trouve à moins de 3,00m de la clôture de chantier, un auvent de protection doit être aménagé le long du domaine public. Des dérogations peuvent être consenties par le Bourgmestre si les circonstances locales le justifient.

Dans l'espace aérien situé en dehors de la clôture du chantier, les grues ne peuvent transporter de charge. Exceptionnellement le Bourgmestre peut déroger à ce principe si le maître de l'ouvrage prend toutes les précautions nécessaires afin que la sécurité des utilisateurs du domaine public et des riverains soit garantie.

Si une clôture de chantier ou un échafaudage empiète sur un trottoir ou sur une autre partie de la voie publique, une autorisation du Bourgmestre est requise. Cette autorisation prescrit les conditions d'aménagement qui sont jugées nécessaires pour assurer la sûreté et la commodité du passage et fixe la durée de sa validité.

ART. 88 SIGNALISATION DES CHANTIERS ET DES OBSTACLES

La signalisation des chantiers établis sur la voie publique incombe à celui qui exécute les travaux. S'il doit être fait usage de signaux relatifs à la priorité, de signaux d'interdiction, de signaux d'obligation, de signaux relatifs à l'arrêt et au stationnement ou de marques longitudinales provisoires indiquant les bandes de circulation, cette signalisation ne peut être placée à l'intérieur des agglomérations que moyennant autorisation octroyée par le Bourgmestre. S'il s'agit d'une voirie étatique, une permission de voirie du Ministre ayant les travaux publics dans ses attributions est requise.

ART. 89 PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC

Un état des lieux contradictoire relatif au domaine public doit être dressé, le cas échéant aux frais du maître de l'ouvrage, avant et après le chantier, avec un représentant de la commune, respectivement de l'Etat:

- pour tout chantier empiétant sur la voie publique,
- pour tout chantier en bordure du domaine public lorsque celui-ci est susceptible de provoquer une dégradation de son état. Si le maître de l'ouvrage renonce à l'établissement d'un état des lieux, le domaine public est présumé non dégradé.

Au terme du chantier, le domaine public ainsi que les plantations, le mobilier urbain, l'éclairage public et les éléments de signalisation attenants doivent être remis en état par le maître d'ouvrage, en cas de détérioration par ce dernier.

Les échafaudages, clôtures et palissades situés sur le domaine public doivent être signalés par l'apposition de dispositifs d'éclairage ou de dispositifs auto-réfléchissants.

Un couloir de contournement pour piétons doit être mis en place, avant l'ouverture du chantier, lorsque le chantier réduit la largeur du cheminement piétonnier à haute fréquentation. Ce couloir de contournement:

- doit avoir une hauteur d'au moins 2,20m,
- doit avoir une largeur libre de tout obstacle d'au moins 1,50m,
- doit être mis en place soit au niveau du trottoir, soit au niveau de la chaussée; dans ce dernier cas, les accès sont raccordés au trottoir par un plan incliné dont la pente maximale est de 6%,
- doit être protégé d'éventuelles chutes de matériaux, d'objets ou d'outils par des éléments de

résistance suffisante,
- doit être protégé de la circulation automobile par des barrières adéquates,
- doit être équipé de revêtements de sol stables et antidérapants,
- doit être muni d'un éclairage suffisant.

Avant l'ouverture du chantier, un couloir de contournement pour cyclistes doit être mis en place, lorsque le chantier réduit la largeur de la piste cyclable, libre de tout obstacle, à moins de 1,25m. Ce couloir de contournement pour cyclistes:

- doit avoir une hauteur libre de tout obstacle d'au moins 2,20m,
- doit avoir une largeur libre de tout obstacle d'au moins 1,20m,
- doit être signalisé en tant que piste cyclable.

ART. 90 PROTECTION DES ARBRES ET HAIES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Pendant toute la durée du chantier:

- le stockage des matériaux, les manœuvres avec des véhicules ou engins de chantier, l'emplacement de baraquements doivent se faire en dehors du réseau racinaire des arbres et des haies respectivement l'espace vert public en général,
- les racines, les troncs et les couronnes d'arbres et de haies de même que le mobilier urbain, l'éclairage public et les éléments de signalisation situés dans le périmètre du chantier ou à proximité de celui-ci sont, en cas de besoin, protégés au moyen de matériaux adéquats.

ART. 91 DÉPÔT DE MATÉRIAUX

Aucun dépôt de matériaux ne peut être effectué sur la voie publique, sauf lors de livraisons de matériaux.

ART. 92 POUSSIÈRE ET DÉCHETS

Les voies publiques salies à la suite de démolition, d'entreposage temporaire de matériaux de construction ou de transports de terre ou autres doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin.

Le dégagement de poussières provoqué par le chantier doit être réduit à son minimum.

Au cours des travaux de construction et de démolition, des mesures appropriées, comme le recours à des bâches ou à l'arrosage, seront prises pour éviter que la poussière n'incommode le public.

ART. 93 PROTECTION DES SOLS

Le maître d'ouvrage est tenu d'assurer à tout moment qu'aucune substance susceptible de polluer le sol ne puisse s'écouler ou s'infiltrer.

TITRE VI PROCÉDURE POUR LA DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

ART. 94 COMPÉTENCE POUR L'ÉLABORATION DU DOSSIER SOUMIS À L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Tous les documents constituant le dossier doivent être établis et signés par une personne exerçant la profession d'architecte ou d'ingénieur de construction, telle que définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.

Par dérogation à cette règle, ne sont pas tenues de recourir à un architecte ou à un ingénieur de construction, tel que défini par la loi du 13 décembre 1989, les personnes physiques qui déclarent vouloir transformer l'intérieur d'une habitation destinée à leur propre usage pour autant que les travaux envisagés ne portent pas atteinte aux structures portantes et/ou au gros œuvre, à la façade ou à la toiture.

De même sont dispensées les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier une construction servant à leur propre usage sur un terrain dont elles ont la jouissance, à condition que le coût des travaux de construction ne dépasse pas le montant déterminé par le Règlement grand-ducal du 19 février 1990 déterminant le montant des travaux de construction non soumis au recours obligatoire à un architecte ou à un ingénieur-conseil en construction, en exécution de l'article 5, alinéa 2, de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.

L'application du présent règlement est de la compétence du bourgmestre, sauf pour les exceptions prévues par la législation en vigueur.

ART. 95 TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION OU DECLARATION

Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation respectivement la déclaration du bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs et clôtures.

a) Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une **autorisation** est requise:
- pour lotissements de terrains,
- pour l'aménagement de rues, trottoirs et parkings,
- pour le morcellement de terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération,
- pour l'aménagement d'un camping,
- pour toute nouvelle construction,
- pour toute démolition,
- pour tous les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des locaux,
- pour les travaux de déblai et de remblai et la construction de murs de soutènement,
- pour l'enlèvement complet ou partiel de la couche de terre végétale,
- pour l'installation d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires,
- pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature,
- pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin,
- pour l'installation de réservoirs destinés à l'entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques,
- pour la construction de piscines et de pièces d'eau.

Tous les services publics et administrations sont également assujettis à l'obligation précitée.

b) Les travaux ci-après sont soumis uniquement à une obligation de **déclaration** :
- pour les travaux majeurs d'entretien effectués sur des constructions y compris le renouvellement de revêtement des façades,
- le montage et la transformation des installations de chauffage et des foyers alimentés au gaz, y compris les chauffe-eau pour eau courante.

La déclaration doit être adressée par écrit au bourgmestre dix jours ouvrables au plus tard avant le début des travaux.

ART. 96 COMMISSION CONSULTATIVE

Le Conseil communal peut instituer une commission consultative en matière de construction, qui a pour mission d'émettre son avis sur toutes les questions et tous les projets en matière d'aménagement communal et de développement urbain qui lui sont soumises par les différents organes de la commune. La commission peut adresser de son initiative aux organes de la commune toutes propositions relevant de sa mission.

ART. 97 CONTENU DU DOSSIER RELATIF À LA DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

La demande d'autorisation de construire doit contenir au moins les informations et documents suivants:

- un extrait officiel actuel du cadastre à l'échelle 1 : 2500 ou 1 : 1250, indiquant clairement la ou les parcelles sur lesquelles les travaux sont prévus,
- le(s) numéro(s) cadastral(aux), la contenance de la ou des parcelle(s) ainsi que le nom et le numéro de la rue,
- le cas échéant, la désignation du plan d'aménagement particulier auquel elle se rapporte,
- le mode et le degré d'utilisation du sol, tels que définis par le plan d'aménagement général et, le cas échéant, par le plan d'aménagement particulier,
- un plan de situation à l'échelle 1 : 500 ou 1 : 250, indiquant les reculs par rapport aux limites parcellaires et la distance entre les constructions, la dimension des constructions prévues, ainsi que :
  - la délimitation exacte du terrain et les surfaces à céder éventuellement au domaine public,
  - les constructions existantes ou à démolir,
  - l'implantation précise, le caractère et la fonction des constructions envisagées,
  - les cotes de référence des bâtiments projetés,
  - la surface constructible,
  - le calcul du volume bâti, obtenu en multipliant la surface au sol du bâtiment, murs extérieurs compris, par sa hauteur, celle-ci étant mesurée à partir du plancher le plus bas jusqu'à la mi-hauteur du toit; ce calcul inclut le volume des annexes et dépendances, et exclut les volumes intérieurs non couverts,
  - dans le cas où la construction regroupe différentes fonctions, un calcul distinguant la proportion destinée à la fonction résidentielle et aux autres fonctions,
  - le raccordement des constructions aux infrastructures techniques existantes ou à créer,
  - les modifications éventuelles à apporter aux trottoirs ou voies de communication existants,
  - les accès aux bâtiments, les cours et places de stationnement avec spécification de leur configuration (matériaux et perméabilité),
  - les cotes du terrain naturel et des modifications y prévues,
  - les murs et clôtures existants et projetés.
- leurs accès et les cotes de niveau, ainsi qu'un tableau récapitulatif renseignant sur l'emprise au sol et sur le scellement du sol. Ce tableau doit également contenir, le cas échéant, la surface construite brute totale et la surface construite brute dédiées aux différentes fonctions urbaines ainsi que le nombre et la taille des logements projetés,
- le cas échéant, un certificat délivré par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-conseils (OAI),
- le certificat de performance énergétique pour les bâtiments d'habitation et pour les bâtiments fonctionnels,
- une description sommaire des fonctions urbaines,

- un plan de plantation si le terrain est frappé d'une servitude écologique, telle que fixée dans le plan d'aménagement général ou dans le plan d'aménagement particulier,
- le document attestant l'existence d'une servitude de passage, pour les constructions en deuxième position,
- les plans de construction établis de préférence à l'échelle 1 : 100 ou à titre exceptionnel 1 : 50. D'autres échelles sont possibles, à titre exceptionnel, pour des constructions aux dimensions importantes,
- les données et les calculs relatifs à la nature et à la résistance du sol, ainsi qu'à la stabilité de la construction et à la résistance des matériaux,
- une déclaration spécifiant que l'auteur du projet a pris connaissance de l'intégralité de la réglementation en vigueur concernant l'aménagement communal dans la commune (PAG, PAP QE, présent règlement),
- la fiche intitulée « données structurantes du projet » dûment remplie pour chaque parcelle, ou lot de construction,
- le plan d'urgence et le plan d'intervention des sapeurs-pompiers, le cas échéant,
- descriptif de la configuration des éléments de construction en application de l'article 66,
- une photodocumentation du site avec les parcelles et/ou constructions avoisinantes,
- pour les travaux de construction de moindre envergure, la transformation, le changement d'affectation ou la démolition de constructions ainsi que pour les travaux de remblai et de déblai, le Bourgmestre peut dispenser de certains documents jugés superfétatoires.

Les documents mentionnés ci-dessus doivent être fournis à l'Administration communale en double exemplaire.

Tout document joint doit être plié au format A4 et porter un cartouche indiquant sa date, son contenu, son numéro et, le cas échéant, son index, sur le recto de la page.

Tous les plans doivent être datés et signés par le maître d'ouvrage et par le maître d'œuvre. Si en cours d'exécution des travaux, un changement se produit en ce qui concerne le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre, l'Administration communale doit en être avisée dans les plus brefs délais.

Pour l'autorisation de construction, l'ensemble des documents précités doit également être remis sous format « PDF ».

Seule la version papier fait foi.

Si le ou les demandeurs d'une autorisation, ne sont pas en même temps propriétaires des terrains concernés par la demande ou le projet, ils doivent soit justifier de l'existence du droit réel leur conférant le droit de réaliser l'objet de leur demande ou projet, soit documenter l'accord du ou des propriétaires des terrains concernés avec la demande ou le projet. L'administration communale doit être avisée de tout changement en cours d'exécution concernant les droits réels ci-avant visé et l'identité du propriétaire.

DONNÉES STRUCTURANTES DU PROJET DIT :

		Remarques*
N° de référence	*	
Date d'introduction de la demande	*	
Date de la décision du	*	
(*) à remplir par l'Administration communale		

PROJET

Maître(s) d'ouvrage	Nom / prénom	
	Adresse	
	Téléphone	
Bureau d'architecture	Nom / prénom	
	Adresse	
	Téléphone	
Bureau(x) d'études	Nom / prénom	
	Adresse	
	Téléphone	

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Section		Lieu-dit	
N° cadastral		Contenance de la parcelle	
Adresse			

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET DÉPENDANCES

Surface construite brute [SCB]	m²	Volume construit	m³
Emprise au sol	m	Surfaces scellées	m²

FONCTIONS URBAINES

SCB affectée aux :	
Logements	m²
Commerces	m²
Hôtels, restaurants et débits de boissons	m²
Services administratifs ou professionnels	m²
Activités de loisirs et culturelles	m²
Equipements de service public	m²
Activités artisanales et industrielles	m²

NOMBRE DE LOGEMENTS

de type unifamilial	u.
de type collectif	u.
qualifiés de « chambres meublées »	u.

NOMBRE DE LOGEMENTS DE TYPE COLLECTIF

de surface nette inférieure à 60m²	u.
de surface nette comprise entre 60 et 90m²	u.
de surface nette comprise entre 90 et 120m²	u.
de surface nette supérieure à 120m²	u.

EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PRIVÉS

à l'intérieur des constructions	u.	non couverts	u.
aménagés sous car-ports	u	aménagés sur une autre parcelle	u.

REMARQUES

ART. 98 CONTENU DES PLANS DE CONSTRUCTION

Les plans de construction doivent comporter:

- les plans de tous les niveaux, y compris les sous-sols et les combles, avec indication de l'épaisseur de tous les murs, la destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions et aménagements des espaces extérieurs,
- l'aménagement des alentours, y inclus les clôtures,
- les coupes longitudinales et transversales avec indication de la topographie existante et projetée, la position et les cotes des caniveaux et de la canalisation, les hauteurs et les cotes des différents niveaux de la corniche, du faîte et/ou de l'acrotère, ainsi que la cote du niveau de référence,
- les vues en élévation de toutes les façades, avec les données concernant la pente des voies publiques et les niveaux des espaces extérieurs ainsi que des indications sommaires relatives aux façades des constructions existantes attenantes ou voisines, les hauteurs et les cotes des différents niveaux ainsi que la cote du niveau de référence,
- les indications relatives à la forme du toit,
- les données relatives aux installations techniques dans les constructions ainsi que dans les espaces extérieurs,
- les indications relatives aux mesures de protection contre le froid, l'humidité, le bruit et le réchauffement excessif en été,
- les indications relatives aux modifications apportées à la topographie du terrain.

Pour les travaux de construction de moindre envergure, la transformation, le changement d'affectation ou la démolition de constructions ainsi que pour les travaux de remblai et de déblai, le Bourgmestre peut dispenser de certains documents jugés superfétatoires.

ART. 99 TRAVAUX DE DÉMOLITION

Avant le commencement de tous travaux de démolition, le maître d'ouvrage qui a reçu l'autorisation de démolir est tenu de faire procéder à ses frais à une suppression correcte de tous les raccordements aux réseaux collectifs d'eau potable, de canalisation, de gaz, d'électricité et de communications électroniques de la construction à démolir.

Au cas où le propriétaire omet de se conformer aux dispositions qui précèdent, le Bourgmestre a le droit de faire procéder à la suppression des raccordements aux frais du propriétaire.

ART. 100 VALIDITÉ DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Les travaux doivent être exécutés par le maître de l'ouvrage, conformément aux plans et documents tels qu'autorisés par le Bourgmestre. Toute modification ultérieure du projet est soumise à autorisation du Bourgmestre.

L'autorisation de construire est périmée de plein droit si, dans un délai d'un an, le propriétaire n'a pas entamé les travaux de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par le Bourgmestre pour une période maximale d'un an, sur demande motivée du bénéficiaire. Pour la réalisation de nouvelles constructions et pour les transformations substantielles, les travaux de gros- œuvre doivent être achevés dans le délai imparti, sauf dérogation à accorder par le Bourgmestre pour les projets de construction de grande envergure.

Toutes les autorisations de bâtir encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité pour la durée d'une année à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement, sous réserve que la construction soit sous toit avant la fin de ce délai.

ART. 101 CONTRÔLE DE L'IMPLANTATION ET RÉCEPTION DES ALIGNEMENTS

Avant d'entamer les travaux de terrassement et les travaux de construction, l'implantation de la construction et les alignements peuvent être contrôlés, en présence du maître d'ouvrage et du Bourgmestre ou d'un représentant de celui-ci.

Le Bourgmestre a le droit, en cas de litige entre demandeur et propriétaires voisins, d'exiger un plan d'abornement des parcelles.

ART. 102 SURVEILLANCE DES TRAVAUX

Le Bourgmestre ou celui auquel il délègue ce droit a le droit de faire contrôler l'exécution des travaux de construction et d'avoir accès au chantier. Il peut, à ces fins solliciter les avis d'experts et ordonner des essais de charge qu'il juge nécessaire.

Le bourgmestre et les fonctionnaires responsables de l'administration communale et les experts commis ont accès au chantier. A leur demande tous les plans et calculs concernant le projet de construction doivent leur être présentés.

Une copie certifiée conforme de l'autorisation de construire accordée doit être affichée en un endroit bien visible sur le chantier pendant toute la durée des travaux de gros œuvres.

ART. 103 RÉCEPTION DU GROS-ŒUVRE, DES CLOISONS ET DES PLAFONDS

Le maître d'ouvrage doit informer l'administration communale du début du chantier et contacter le bourgmestre ou le fonctionnaire communal délégué aux fins d'un contrôle préalable de l'implantation de la construction, du raccordement de la construction aux réseaux publics et du matériel de couverture de la toiture.

Lorsqu'une construction est achevée pour ce qui est des murs, cloisons intérieures, plafonds et escaliers ainsi que de sa couverture, le maître d'ouvrage doit, avant tout autre progrès, en informer le Bourgmestre par écrit. Le Bourgmestre ou son représentant peut effectuer une réception du gros œuvre par laquelle il vérifie la conformité de la construction avec l'autorisation de bâtir.

ART. 104 ARRÊT DE LA CONSTRUCTION

Le Bourgmestre ordonne l'arrêt des travaux n'ayant fait l'objet d'une autorisation de construire, respectivement des travaux non conformes à l'autorisation de construire. L'arrêt des travaux est affiché aux abords du chantier par les forces de l'ordre.

ART. 105 PROCÉDURE DE COORDINATION DES TRAVAUX DE VOIRIE ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux relatifs à la voirie, aux réseaux de communications électroniques, d'approvisionnement en eau potable et en énergie, et d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales doivent être coordonnés conformément aux dispositions légales et règlements en vigueur.

ART. 106 TAXES

Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés dans le domaine public existant, sont à la charge des propriétaires intéressés.

Les taxes pour l'établissement d'une autorisation prévue dans le présent règlement et de raccordement aux infrastructures techniques sont fixées par règlement-taxe.

Les autorisations sont remises contre quittance, sous condition que les dossiers est complet conformément à l'article 97 du présent règlement.

Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de démolition, de construction ou de terrassement.

Les autorisations de bâtir sont valables pour la durée prévue par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (Art.37).

Dans le délai prévu, la construction doit être sous toit et la couverture de façade finale doit être achevée.

TITRE VII DÉMOLITION DES CONSTRUCTIONS MENAÇANT RUINE

ART. 107

Le Bourgmestre peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques, hors sol ou enterrés, ainsi que les éléments y incorporés, lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

Toutefois, si leur état est susceptible de constituer une atteinte imminente à la sécurité, le Bourgmestre ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article 110.

ART. 108

Le Bourgmestre constate le péril et ordonne les mesures pour y remédier sous la forme d'un arrêté qu'il notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels sur les immeubles concernés.

Pour autant qu'ils soient connus, l'arrêté est également notifié aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant.

Lorsque les mesures prescrites ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'arrêté est notifié au syndicat de la copropriété.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble concerné.

ART. 109

Dans les cas prévus au premier alinéa de l'article 107, le propriétaire est mis en demeure de procéder dans le délai fixé par le Bourgmestre soit aux mesures de remise en état qui s'imposent pour mettre fin durablement au péril soit aux travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les immeubles mitoyens.

Si l'état des murs, immeubles ou édifices, ou de l'une de leurs parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le Bourgmestre peut interdire l'occupation des lieux.

Le Bourgmestre constate, sur rapport d'un homme de l'art par lui commis, la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement. Dans ce cas, le Bourgmestre donne mainlevée de l'arrêté de péril et l'interdiction d'occupation des lieux.

Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le Bourgmestre met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

ART. 110

En cas de péril imminent, le Bourgmestre constate, le cas échéant sur rapport d'un homme de l'art commis par lui, l'urgence ou le péril grave. Si le Bourgmestre a constaté l'urgence il peut ordonner les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient point été exécutées dans le délai imparti par la sommation, le Bourgmestre a le droit de faire exécuter d'office les travaux visant à empêcher la réalisation du péril grave

et imminent. A cette fin, le Bourgmestre peut requérir directement l'intervention de la force publique.

ART. 111

Les dépenses engendrées par le recours à un homme de l'art en vue de faire les constatations nécessaires, respectivement par l'exécution d'office, sont récupérées auprès des propriétaires concernés. La procédure de recouvrement administrative est identique à celle des impôts et taxes telle que consacrée par les articles 148 et suivants de la loi modifiée communale du 13 décembre 1988.

ART. 112

Si suite à un péril imminent, la sécurité des occupants n'est plus garantie, il incombe aux propriétaires respectivement à l'exploitant de prendre toutes les mesures nécessaires pour le relogement des occupants. Si le propriétaire respectivement l'exploitant n'est pas en mesure d'assurer un relogement des occupants, il revient à la commune d'y procéder.

Les dépenses engendrées par les mesures de relogement sont récupérées par la commune auprès des propriétaires et exploitants concernés conformément à la procédure de recouvrement prévue à l'article 111.

ANNEXE DÉFINITIONS

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 adhérant 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

Elément 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 m^3.

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.

M&F PROMOTIONS S. à r. l.

Rue de Luxembourg 88 • L - 8140 Bridel • Tél. 333 628-1 • Fax 335 291 •

MANDAT

Les soussignés :

Monsieur François OLINGER demeurant à 3, um Goldbierchen L-5720 Aspelt

propriétaire de la parcelle **734/274** Section A de HALLER, Commune de Waldbillig.

a, par les présente, constitué comme mandataire :

M&F PROMOTIONS S.à r.l. demeurant à 88, rue de Luxembourg L-8140 Bridel

à laquelle il donne pouvoir de pour lui et en son nom personnel :

- incorporer son bien immobilier concerné dans un projet d'aménagement particulier dénommé « Henerecht » à Haller, Commune de Waldbillig,

- faire établir tous plans, projets, mesurages et études nécessaires à l'approbation dudit projet d'aménagement particulier « Henerecht » à Haller, Commune de Waldbillig,

- et entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires auprès des autorités compétentes.

En tant que mandant, accorde de participer financièrement à l'ensemble des frais relatifs et nécessaires au projet d'aménagement particulier dénommé « Henerecht » à Haller, Commune de Walbillig, et cela suivant le prorata des biens immobiliers concernés.

Qu'en contrepartie, le mandant recevra, suivant ce même prorata, les bénéfices de ce même projet d'aménagement particulier sous la forme de lots, de surfaces constructibles brutes ou bien de soultes.

Signature, lieu et date

Aspelt 25 octobre 2021

M&F PROMOTIONS S. à r. l.

Rue de Luxembourg 88 • L - 8140 Bridel • Tél. 333 628-1 • Fax 335 291 •

MANDAT

Les soussignés :

Monsieur et Madame REISDORF - RIES demeurant à 5, Schlaiterhaff L-6214 Kalkesbach

propiétaires de la parcelle **727/2099** Section A de HALLER, Commune de Waldbillig.

Monsieur et Madame REISDORF - RIES demeurant à 5, Schlaiterhaff L-6214 Kalkesbach

Propriétaires de la parcelle **732/753** Section A de HALLER, Commune de Waldbillig.

ont, par les présentes, constitué comme mandataire :

M&F PROMOTIONS S.à r.l. demeurant à 88, rue de Luxembourg L-8140 Bridel

à laquelle ils donnent pouvoir de pour eux et en leur nom personnel :

- incorporer leur bien immobilier concerné dans un projet d'aménagement particulier dénommé « Henerecht » à Haller, Commune de Waldbillig,

- faire établir tous plans, projets, mesurages et études nécessaires à l'approbation dudit projet d'aménagement particulier « Henerecht » à Haller, Commune de Waldbillig,

- et entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires auprès des autorités compétentes.

En tant que mandant, accorde de participer financièrement à l'ensemble des frais relatifs et nécessaires au projet d'aménagement particulier dénommé « Henerecht » à Haller, Commune de Walbillig, et cela suivant le prorata des biens immobiliers concernés.

Qu'en contrepartie, le mandant recevra, suivant ce même prorata, les bénéfices de ce même projet d'aménagement particulier sous la forme de lots, de surfaces constructibles brutes ou bien de soultes.

Signature, lieu et date Schleiterhof, le 25.10.2021

M&F PROMOTIONS S. à r. l.

Rue de Luxembourg 88 • L - 8140 Bridel • Tél. 333 628-1 • Fax 335 291 •

MANDAT

La soussignée :

Madame Sylvie Marie BREDIMUS demeurant à 1, rue Walerwee L- 6225 Kobenbour

propriétaire des parcelles **783/1975 et 725/2098**, Section A de HALLER, Commune de Waldbillig.

a, par la présente, constitué comme mandataire :

M&F PROMOTIONS S.à r.l. demeurant à 88, rue de Luxembourg L-8140 Bridel

à laquelle elle donne pouvoir de pour elle et en son nom personnel :

- incorporer son bien immobilier concerné dans un projet d'aménagement particulier dénommé « Henerecht » à Haller, Commune de Waldbillig,

- faire établir tous plans, projets, mesurages et études nécessaires à l'approbation dudit projet d'aménagement particulier « Henerecht » à Haller, Commune de Waldbillig,

- et entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires auprès des autorités compétentes.

En tant que mandant, accorde de participer financièrement à l'ensemble des frais relatifs et nécessaires au projet d'aménagement particulier dénommé « Henerecht » à Haller, Commune de Walbillig, et cela suivant le prorata des biens immobiliers concernés.

Qu'en contrepartie, le mandant recevra, suivant ce même prorata, les bénéfices de ce même projet d'aménagement particulier sous la forme de lots, de surfaces constructibles brutes ou bien de soultes.

Signature, lieu et date

Kobenbour, le 21. octobre 2021

Bredimus

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Culture

Centre national
de recherche archéologique

Notre réf. 1008-C/21.4095 | Votre réf. | Bertrange, le 19 novembre 2021

Madame Stéphanie ANSAY
LUXPLAN SA
Parc d'activités Capellen 85-87
L-8308 CAPELLEN

Objet : PAP « Henerecht » sis à Waldbillig, section A de Haller, aux lieux-dits « Rue Henerecht, 2, rue Halerhicht » (n° parcelles cadastrales : 783/1975, 734/274, 732/753, 727/2099, 725/2098)

Concerne : Avis du CNRA

Madame Ansay,

J'ai l'honneur d'accuser réception du dossier référencé en objet, que vous nous avez transmis le 8 octobre 2021.

Après avoir évalué le projet susmentionné sur base des documents mis à disposition et selon l'état actuel de nos connaissances, il s'avère qu'il ne présente qu'un faible impact sur le patrimoine archéologique. Par conséquent, il ne sera pas nécessaire d'y effectuer une opération d'archéologie préventive.

Toutefois, comme aucune investigation scientifique de ce terrain n'a eu lieu, l'existence de sites archéologiques ne peut pas être entièrement exclue. Pour ces raisons, il est rappelé qu'en cas de découverte fortuite (structures bâties, objets, monnaies…) pendant les travaux de terrain, le CNRA, et notamment son Service du suivi archéologique de l'aménagement du territoire doit être contacté immédiatement conformément à l'article 30 de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux. Cette loi prévoit que toute découverte d'éléments pouvant intéresser l'archéologie doit immédiatement être signalée au bourgmestre de la commune, qui en assure la conservation provisoire et en informe d'urgence le CNRA.

Cet avis est émis au titre de l'archéologie et ne préjuge pas de la réponse d'autres administrations comme le Service des sites et monuments nationaux, qui peuvent, en ce qui les concerne, émettre un avis.

Je vous prie d'agréer, Madame Ansay, l'expression de mes salutations distinguées.

Foni Le Brun-Ricalens
chargé de direction
CNRA

Pour toute information supplémentaire, veuillez contacter
le Service du suivi archéologique de l'aménagement du territoire du CNRA
Tél: 260 281 53 - amenagement@cnra.etat.lu
www.cnra.lu

C/C : Administration communale de Waldbillig
Top-Invest s. à r.l.

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 93436

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

LUXPLAN SA

ayant son siège social à CONTERN 4, RUE ALBERT SIMON

est inscrite au tableau des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.

sous le numéro UP/10709

Le droit de signature appartient à

MYRIAM HENGESCH UA/2789 né(e) le 09/11/1979

MARCEL HETTO UA/0916 né(e) le 20/03/1959

ANDREAS WENER UA/2361 né(e) le 31/03/1964

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 04/02/2022

Pierre HURT
Directeur

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

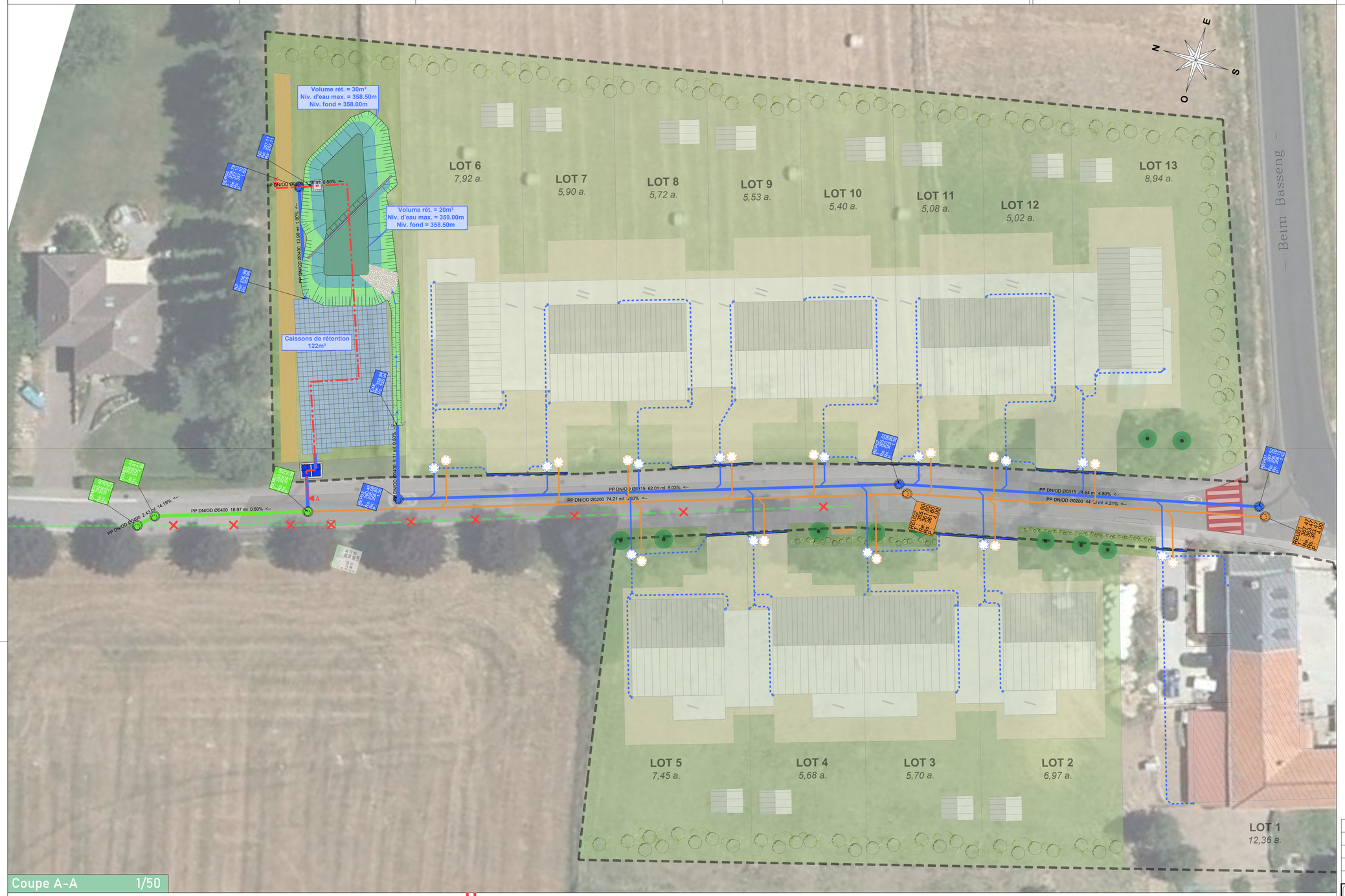
- commune: WALDBILLIG
- objet: PAP NQ 'HENERECHT'
- localité: HALLER
- rue: , Henerecht
- n° de cadastre: 783/1975; 734/274; 732/753; 727/2099; 725/2098
- maître de l'ouvrage: MAndF Promotion s.à.r.l., Bridel

Certifié conforme le 7/2/2022 par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: HENGESCH Myriam

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. Médiathèque du site www.oai.lu rubrique «publications» => «législation»). L'authenticité et la traçabilité du présent certificat sont garanties par le numéro unique mentionné en haut de page. Pour tout renseignement, il vous est loisible de contacter le secrétariat OAI (oai@oai.lu, tél. 42 24 06).


Volume rét. = 30m³
Niv. d'eau max. = 358.50m
Niv. fond = 358.00m
Volume rét. = 20m³
Niv. d'eau max. = 359.00m
Niv. fond = 358.50m
Caissons de rétention
122m³
LOT 6
7,92 a.
LOT 7
5,90 a.
LOT 8
5,72 a.
LOT 9
5,53 a.
LOT 10
5,40 a.
LOT 11
5,08 a.
LOT 12
5,02 a.
LOT 13
8,94 a.
LOT 5
7,45 a.
LOT 4
5,68 a.
LOT 3
5,70 a.
LOT 2
6,97 a.
LOT 1
12,36 a.
- Beim Basseng -
PP DN/OD Ø400 1.86 ml 0.50% <--
PP DN/OD Ø400 13.90 ml 1.00% <--
PP DN/OD Ø400 9.11 ml 0.50% <--
PP DN/OD Ø400 18.97 ml 0.50% <--
PP DN/OD Ø400 2.43 ml 14.19% <--
PP DN/OD Ø315 62.01 ml 8.03% <--
PP DN/OD Ø200 74.21 ml 1.50% <--
PP DN/OD Ø315 24.64 m 4.80% <--
PP DN/OD Ø200 44.4 ml 4.21% <--
REP01 T: 359.69 Re: 358.70 Re: 358.70 P: 2.99
REP02 T: 359.69 Re: 358.70 P: 2.99
REP03 T: 360.48 Re: 358.98 Re: 358.98 P: 1.50
REP04 T: 359.69 Re: 358.70 P: 2.99
REP05 T: 359.69 Re: 358.70 P: 2.99
REP06 T: 359.69 Re: 358.70 P: 2.99
REP07 T: 359.69 Re: 358.70 P: 2.99
REP08 T: 359.69 Re: 358.70 P: 2.99

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/21/0069
Dossier suivi par : Service autorisations - LWA
Tel.: 24556 - 920 (08:30 - 11:30)
Email : autorisations@eau.etat.lu

Signé à Esch-sur-Alzette

Accord de principe

Objet	PAP "Henerecht" à Haller
Maître d'ouvrage	M/F Promotions S.à r.l.
Bureau d'études	Luxplan S.A.
Plans	- Calculs hydrauliques - Plan n° 102033-07-018 : Etude hydraulique Nr.1 ; Etat actuel - Plan n° 20190747-LP-001 : Projet d'aménagement particulier ; Partie graphique - Extrait de la carte topographique - Extrait du plan cadastral - Plan n° 20190747-LP-HA001 : Concept d'assainissement ; Vue en plan & Coupe A-A - Mémoire technique - Plan n° Ind : Plan d'aménagement général

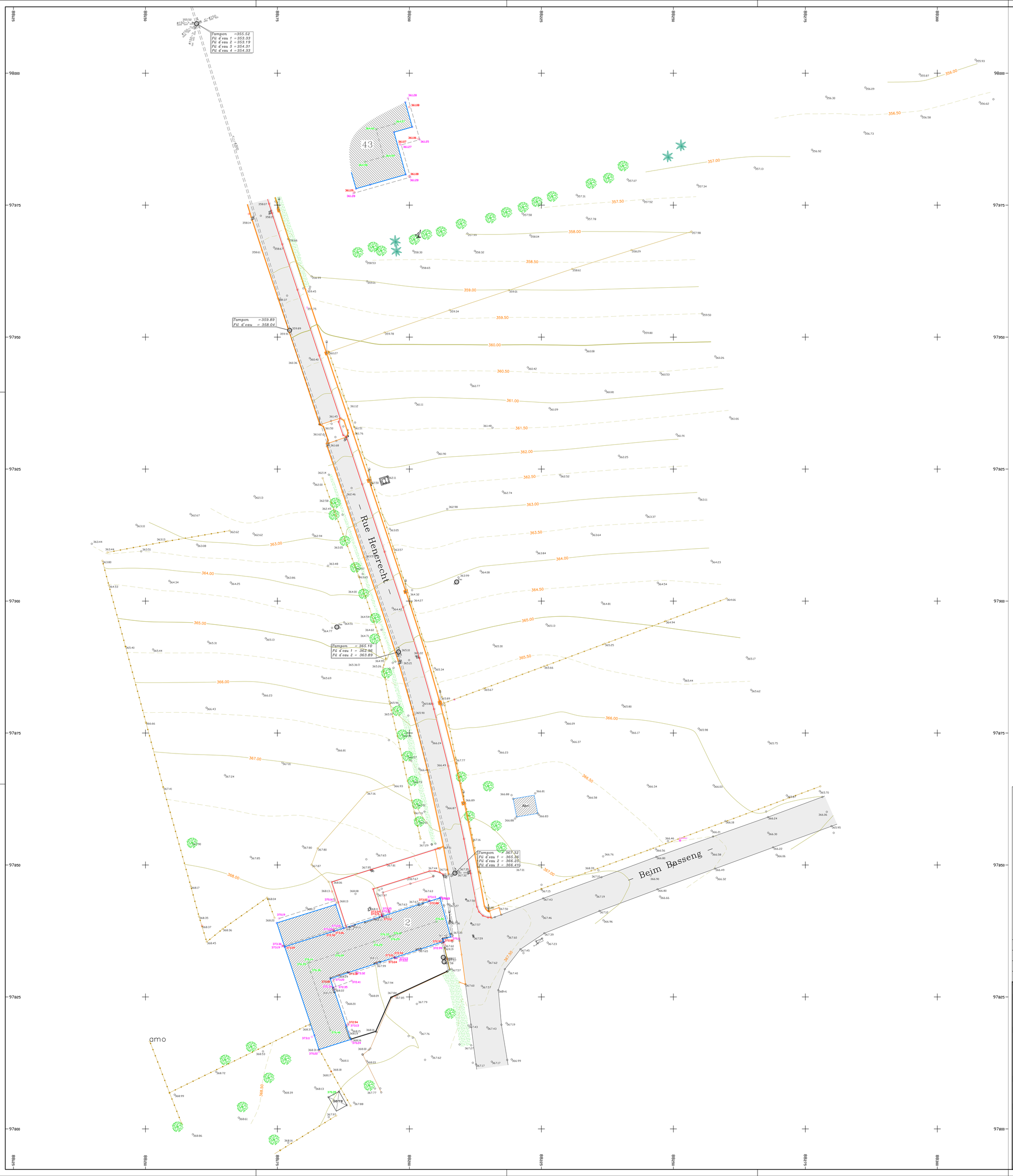
Le présent accord de principe ne vaut pas autorisation au titre de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. L'accord de principe se base sur les plans annexés.

Remarque Néant

Le Directeur adjoint,

Digitally signed
by Luc Zwank
Date: 2022.01.19
14:46:53 +01'00'

Luc ZWANK


Tampon =355.52
Pil. d'eau 1 =353.33
Pil. d'eau 2 =353.19
Pil. d'eau 3 =354.31
Pil. d'eau 4 =354.33
43
Tampon =359.89
Pil. d'eau = 358.04
Tampon = 365.10
Pil. d'eau 1 = 362.96
Pil. d'eau 2 = 363.89
Tampon = 367.32
Pil. d'eau 1 = 365.26
Pil. d'eau 2 = 366.25
Pil. d'eau 3 = 366.45
– Rue Henerecht –
– Beim Basseng –
Abri
Serre
amo
355.93
355.87
356.00
356.09
356.30
356.62
356.50
356.58
356.73
356.92
357.00
357.13
357.07
357.34
357.31
357.50
357.52
357.58
357.78
357.99
358.04
358.00
357.98
358.30
358.32
358.29
358.53
358.65
358.50
358.61
358.99
359.31
359.45
359.37
359.75
359.21
359.34
359.50
359.89
359.93
359.78
359.80
360.00
360.08
360.27
360.40
360.36
360.26
360.50
360.42
360.53
360.77
360.81
361.00
361.09
361.11
361.32
361.45
361.50
361.51
361.76
361.48
361.50
361.66
361.68
361.90
361.91
362.00
362.25
362.14
362.20
362.50
362.52
362.11
362.50
362.46
362.74
362.13
362.58
362.45
362.98
363.00
363.11
362.67
363.10
363.37
362.62
362.62
362.94
363.05
363.08
363.44
363.44
363.51
363.50
363.64
363.57
363.85
363.84
363.48
363.86
364.00
364.08
364.23
364.34
364.25
364.00
363.99
364.32
364.27
364.54
364.53
364.42
364.81
364.66
364.50
364.54
364.51
364.77
364.61
365.00
365.13
364.94
365.40
365.44
365.31
365.13
365.30
365.25
365.10
365.21
365.34
365.50
365.66
365.17
365.36
365.26
365.69
365.44
366.00
365.89
365.62
365.96
365.83
365.90
365.80
366.23
366.09
366.17
365.98
366.43
366.37
365.75
366.66
366.24
366.23
366.81
366.49
366.50
366.34
366.03
366.58
366.87
366.89
366.81
366.88
366.83
366.18
366.24
366.21
366.30
366.22
366.06
365.95
366.56
366.80
366.76
366.58
367.00
367.24
367.41
366.93
367.36
367.16
367.29
367.11
367.80
367.80
367.85
367.65
367.87
367.81
367.44
367.78
367.32
367.01
367.00
368.00
368.17
368.06
368.13
368.08
367.97
367.63
367.67
368.04
368.20
368.37
368.36
368.45
368.35
367.50
367.27
367.46
367.39
367.23
367.45
367.50
367.57
367.59
367.60
367.62
367.40
367.41
367.19
367.43
367.76
367.27
367.17
366.99
368.50
368.72
368.99
368.39
368.61
368.86
367.88
367.93
368.16
368.11
368.18
368.17
368.13
368.02
368.00
367.77
368.31
368.53
368.37
368.15
368.24
368.22
368.09
367.94
367.89
367.84
367.79
368.20
368.82
372.94
373.13
373.11
373.22
373.25
372.41
373.35
373.32
373.36
373.19
373.09
373.10
373.02
373.08
373.12
373.15
373.16
373.14
373.18
373.17
373.21
373.24
373.23
373.20
373.26
373.27
373.28
373.29
373.30
373.31
373.33
373.34
373.37
373.38
373.39
373.40
373.41
373.42
373.43
373.44
373.45
373.46
373.47
373.48
373.49
373.50
373.51
373.52
373.53
373.54
373.55
373.56
373.57
373.58
373.59
373.60
373.61
373.62
373.63
373.64
373.65
373.66
373.67
373.68
373.69
373.70
373.71
373.72
373.73
373.74
373.75
373.76