



**WALDBËLLEG**  
COMMUNE DE WALDBILLIG

## AVIS AU PUBLIC

en matière d'aménagement communal et de développement urbain  
PAP nouveau quartier « An Hierheck »

Il est porté à la connaissance du public que la délibération du Conseil communal du 23 septembre 2020 portant approbation du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Christnach, commune de Waldbillig, au lieu-dit « An Hierheck » pour le compte de Monsieur Joseph Bormes a été approuvée le 16 novembre 2020 par Madame la Ministre de l'Intérieur (réf. 18854/101C).

Le plan d'aménagement particulier en question est mis à disposition du public à la maison communale de Waldbillig et sur le site internet [www.waldbillig.lu](http://www.waldbillig.lu)

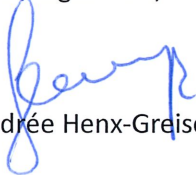
Cette décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de l'article 16 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois jours qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Waldbillig, le 27 novembre 2020


Pour le collège des bourgmestre et échevins.

La bourgmestre,

  
Andrée Henx-Greischer



La secrétaire,

  
Martine Dimmer



Notre réf.: 18854/101C

Dossier suivi par : Yves DELCOURT  
Tél. 247-84664  
E-mail yves.delcourt@mi.etat.lu

Entré le

19 NOV. 2020

Administration communale Waldbillig

Commune de Waldbillig  
Madame la Bourgmestre  
1, rue André Hentges  
L-7680 Waldbillig

Luxembourg, le 16 novembre 2020

Madame la Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 23 septembre 2020 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Christnach, commune de Waldbillig, au lieu-dit « An Hierheck », présenté par le collège des bourgmestre et échevins pour le compte de Monsieur Joseph Bormes.

Cette décision est basée sur l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de l'article 16 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veillez agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding





## Séance publique du 23 septembre 2020

Présents: HENX-GREISCHER Andrée, bourgmestre, BOONEN Serge, MOULIN Théo, échevins, BARTHELEMY Marc, BENDER Maxime, MEYERS Corinne, MICHELS Mike, THOLL Jean-Joseph, conseillers, TOBES Romain, DIMMER Martine, secrétaire.

Absent / excusé: /.

### Le Conseil communal,

Vu un projet d'aménagement particulier élaboré par Romain Hoffmann Architectes & Urbanistes s.à.r.l. de Luxembourg pour le compte de M. Joseph Bormes de L-7554 Mersch, 16 rue de Pettingen concernant des fonds situés à Christnach, commune de Waldbillig, au lieu-dit « An Hierheck », d'une superficie de totale de 32,79 ares ;

Attendu que ledit projet d'aménagement particulier est situé en zone d'habitation 1 et est superposé d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et d'un secteur protégé de type « environnement construit » ;

Attendu que ledit projet d'aménagement particulier vise l'aménagement de 5 lots destinés à la construction de 5 unités de logement et prévoit la cession de 1,2% du terrain brut à la commune ;

Vu l'avis émis le 30 mars 2020 par la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur réf. : 18854/101C au sujet du projet d'aménagement particulier susvisé ;

Vu le 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 ;

Considérant qu'une indemnité compensatoire peut être exigée parce que le PAP prévoit une cession inférieure à 25% ;

Considérant que le collège échevinal propose d'exiger une indemnité compensatoire pour terrains non cédés d'une surface de 7,80 ares x 25.000€ et cette indemnité servira à l'amélioration de la sécurité routière dans la rue Hierheck, à proximité immédiate du PAP, notamment premièrement à l'aménagement d'un arrêt de bus des deux côtés de la rue, adapté aux normes actuellement en vigueur, situé à une distance de 250 mètres du PAP, deuxièmement à l'aménagement d'un passage pour piétons avec éclairage public des deux côtés de la rue, situé à 90 mètres du PAP et troisièmement au

Date de l'annonce  
publique de la séance

16.09.2020

Date de la convocation  
des conseillers

16.09.2020

Point de l'ordre du jour

2020-07-06

Objet :

**Adoption du Plan  
d'aménagement particulier  
(PAP) concernant des fonds  
situés à Christnach au lieu-dit  
« An Hierheck »**





**WALDBËLLEG**  
COMMUNE DE WALDBILLIG

réaménagement de la rue Hierheck à l'entrée du village de Christnach en vue de réduire la vitesse ;

Vu le plan d'aménagement général de la commune de Waldbillig approuvé le 14 décembre 2016 par le Ministre de l'Intérieur;

Procédant au vote à haute voix,

décide à l'unanimité des voix

- d'adopter le projet dans sa version originale,
- d'apporter les modifications demandées conformément 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 et
- d'exiger une indemnité compensatoire pour terrains non cédés au montant de 25.000€ par are qui servira à l'amélioration de la sécurité routière dans la rue Hierheck, à proximité immédiate du PAP, notamment
  - premièrement à l'aménagement d'un arrêt de bus des deux côtés de la rue, adapté aux normes actuellement en vigueur, situé à une distance de 250 mètres du PAP,
  - deuxièmement à l'aménagement d'un passage pour piétons avec éclairage public des deux côtés de la rue, situé à 90 mètres du PAP et
  - troisièmement au réaménagement de la rue Hierheck à l'entrée du village de Christnach, venant de Heffingen, en vue de réduire la vitesse des véhicules à moteur.

Ainsi décidé en séance date qu'en tête.

(Suivent les signatures.)

Pour expédition conforme,

Waldbillig, le - 7 OCT. 2020

La bourgmestre,

La secrétaire,



## AVIS AU PUBLIC

en matière d'aménagement communal et de développement urbain  
PAP nouveau quartier « An Hierheck »

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 Romain Hoffmann architectes & urbanistes s.à.r.l. a introduit pour le compte de M. Joseph Bormes le projet d'aménagement particulier nouveau quartier « An Hierheck » à Christnach.

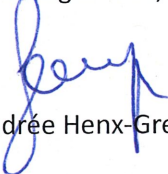
Le dossier y relatif aurait dû être déposé du 14.03.2020 au 15.04.2020 inclusivement à la maison communale où le public aurait pu en prendre connaissance pendant les heures d'ouverture de bureau. Or, vu l'état de crise déclenché le 25.03.2020 et se prolongeant jusqu'au 24.06.2020, le délai de l'enquête publique a été suspendu du 25.03.2020 au 29.05.2020 conformément à la circulaire ministérielle N° 3857. Afin de respecter les délais de publication, le dossier est déposé encore une fois du 18.06.2020 au 07.07.2020 inclusivement à la maison communale où le public peut en prendre connaissance pendant les heures d'ouverture de bureau.

Les réclamations relatives au projet en question sont à présenter par écrit au collège échevinal de la Commune de Waldbillig avant le 08.07.2020 sous peine de forclusion.

Waldbillig, le 18.06.2020

Pour le collège des bourgmestre et échevins.

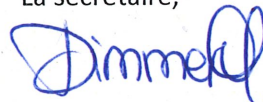
La bourgmestre,



Andrée Henx-Greischer



La secrétaire,



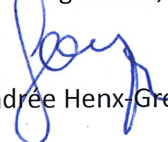
Martine Dimmer

### Certificat de publication

Il est certifié par la présente que l'avis ci-ci-dessus a été publié et affiché pendant trente (30) jours du 14.03.2020 au 24.03.2020 inclusivement et du 18.06.2020 au 07.07.2020 de la manière usitée pour les publications communales et qu'à la suite de cette publication, aucune réclamation n'a été introduite dans le délai légal à l'encontre du projet en question.

Waldbillig, le 09.07.2020


La bourgmestre,



Andrée Henx-Greischer



La secrétaire,



Martine Dimmer

**Commanditaire :**

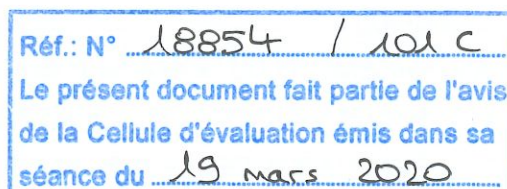
M. Joseph Bormes  
16, rue de Pettingen  
L-7554 Mersch



**Mandataires :**

Romain Hoffmann Architectes & Urbanistes s.à r.l.  
38, rue Ermesinde  
L-1469 Luxembourg

Tél : +352 46 91 70-1  
Fax : +352 46 91 67  
Mail : [archhoro@pt.lu](mailto:archhoro@pt.lu)



## PARTIE ECRITE

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et conformément au règlement grand-ducal du 23 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et de plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD)

Modifications de la partie écrite

Indice	Modifications	Date
A	Remarques suivant avis PCE/101C/013/2015	Octobre 2016
B	Remarques suivant avis commune	Octobre 2017
C	Remarques suivant avis commune	Mars 2018
D	Remarques suivant avis commune	Novembre 2019

Le plan d'aménagement particulier « An Hierheck » précédemment nommé « An Zieden » présente les références suivantes :

Pour l'administration de la gestion de l'eau : EAU/ACP/19/0006  
Pour la plateforme de concertation (PAP) : PCE/101C/013/2015



## Table des matières

1.	GÉNÉRALITES .....	3
1.1	DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DES PARCELLES .....	3
1.2	BILAN DES SURFACES .....	3
2.	AMÉNAGEMENTS DU DOMAINE PRIVÉ.....	3
2.1	MODE ET DEGRÉ DETAILLÉ D'UTILISATION DU SOL.....	3
2.1.1	MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL DANS LE PAG EN VIGEUR ET LE SCHÉMA DIRECTEUR « AN HIERHECK » (CH-SD4 / CH-NQ4).....	3
2.1.2	PRESCRIPTIONS D'UTILISATION DU SOL DANS LE PRESENT PAP .....	4
2.1.3	RÉGLEMENTATIONS.....	5
2.1.4	DISPOSITIONS POUR LA ZONE HAB-1 ET LE SECTEUR PROTÉGÉ « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT ».....	7
3.	AMÉNAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC .....	8
3.1	FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS À LA COMMUNE .....	8
3.2	ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USÉES .....	8
3.3	AMÉNAGEMENTS DES ESPACES VERTS PUBLICS.....	10
3.4	PLANTATIONS.....	10
4.	CESSION DE SURFACES DE TERRAIN.....	10
4.1	INDEMNITÉ COMPENSATOIRE .....	10
4.	ANNEXES.....	11
4.1	TERMINOLOGIE.....	11
4.1.1	ANNEXE II DU PAG.....	11
4.1.2	ANNEXE I DU PAP QE .....	13
4.1.3	ANNEXE DÉFINITIONS DU RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES ; LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES .....	19
4.2	LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES .....	24
4.3	PARTIE GRAPHIQUE.....	26

## 1. GÉNÉRALITES

### 1.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DES PARCELLES

Le présent dossier est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et exécute le plan d'aménagement général, sis à Christnach, commune de Waldbillig. Le présent PAP « An Hierheck », a pour objet l'aménagement de terrains à bâtir pour 5 maisons d'habitation unifamiliales. La parcelle actuellement existante est inscrite au cadastre, commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous le numéro 407/4620.

### 1.2 BILAN DES SURFACES

Superficie totale du PAP	ca. 32,79 ares	(100,00%)
Superficie privative projetée	ca. 30,21 ares	(92,13%)
Superficie publique projetée	ca. 2,58 ares	(7,87%)
Surface à céder à la commune	ca. 0,3975 ares	(1,21%) (2,27 ares des 2,58 ares du terrain public sont déjà en possession de la commune)
Superficies des lots	4,42 – 8,94 ares	(maisons unifamiliales)
Taille moyenne des lots	6,04 ares	

## 2. AMÉNAGEMENTS DU DOMAINE PRIVÉ

### 2.1 MODE ET DEGRÉ DÉTAILLÉ D'UTILISATION DU SOL

#### 2.1.1 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL DANS LE PAG EN VIGEUR ET LE SCHÉMA DIRECTEUR « AN HIERHECK » (CH-SD4 / CH-NQ4)

Le présent PAP respecte le plan d'aménagement général révisé de la commune de Waldbillig, partie graphique et partie écrite, de la commune de Waldbillig. Approuvé par Madame la Ministre de l'Environnement le 19 janvier 2018, arrêté n° 87184/CL-mb et approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur le 6 février 2018, arrêté n° 101C/009/2017 ;

- plan d'aménagement particulier quartiers existants révisé de la commune de Waldbillig, partie graphique, de la commune de Waldbillig, approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur le 6 février 2017. Arrêté n° 18123/101C ;
- plan d'aménagement particulier quartiers existants de la commune de Waldbillig, partie écrite, de la commune de Waldbillig, approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur le 14 décembre 2016, arrêté n°17502/101C

- règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Waldbillig du 21 juillet 2016

Le terrain couvert par le présent PAP est classé en « zone d'habitation 1 » avec les zones superposées « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" » et « secteur protégé de type « environnement construit ».

Les coefficients de densité du schéma directeur « An Hierheck » CH-SD4 / CH-NQ4 ne sont pas identiques aux coefficients de densité de la partie graphique du PAG en vigueur. Le PAP « An Hierheck » respecte les coefficients de densité du schéma directeur, étant donné qu'ils sont les plus restrictifs.

La densité de logements [DL] est fixé à max. 17,2 unités/ha et min. 14,1 unités/ha.

Le coefficient d'occupation du sol [COS] est fixé à max. 0,33 et min. 0,27.

Le coefficient d'utilisation du sol [CUS] est fixé à max. 0,78 et min. 0,64.

Le coefficient de scellement du sol [CSS] est fixé à max. 0,45.

## **2.1.2 PRESCRIPTIONS D'UTILISATION DU SOL DANS LE PRESENT PAP**

### **a) SURFACES**

La surface construite brute, l'emprise au sol et la surface pouvant être scellée sont représentées dans les tableaux de la partie graphique.

### **b) Reculs et distances**

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris pour chaque lot dans la partie graphique du présent PAP. Les distances de reculs ne tiennent pas compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons (fermés latéralement ou non), avant-corps et autres installations semblables.

### **c) Disposition des constructions hors sol et sous-sol**

Les constructions hors sol sont à implanter sur les aires constructibles suivant le traitillé rouge pour les constructions principales et suivant le traitillé bleu pour les dépendances (garages) correspondant aux « limites maxima de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et « limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances » dans la partie graphique. Les constructions principales hors sol doivent posséder une profondeur minimale égale à l'alignement obligatoire postérieur des dépendances. Les dépendances doivent avoir une profondeur minimale de 11,00 m. Les profondeurs minimales et maximales sont représentées sur la partie graphique du présent PAP.

Les constructions principales et les dépendances (garages) d'un même lot doivent être construites en même temps.

Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes doivent avoir une libre hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m pour les niveaux pleins. Tous les locaux en sous-sol doivent avoir une hauteur libre minimale sans obstacles de 2,20 m.



#### **d) Alignement obligatoire**

La partie graphique prévoit des alignements obligatoires des façades sur les segments indiqués par le traitillé « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé » et « Alignement obligatoire pour dépendances ».

#### **e) Nombre de niveaux – hors-sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux figure pour chaque aire constructible principale dans la partie graphique, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

#### **f) Hauteurs des constructions et des pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

La hauteur maximale à la corniche et à la faîtière figure pour chaque aire constructible principale dans la partie graphique, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol (« hc » et « hf »). Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la voie desservante au milieu de la façade principale. La hauteur sous corniche des dépendances des lots 1-5 est 3,50 m à partir du niveau de l'axe de la rue mesurée sur le côté jumelé des dépendances avoisinantes et mesurée au milieu de la construction pour la dépendance du lot 5. ; les hauteurs à la corniche et à la faîtière sont obligatoires pour des raisons esthétiques en vue de la pente de la rue.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir une libre hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m pour les niveaux pleins. Tous les locaux en sous-sol doivent avoir une hauteur libre minimale sans obstacles de 2,20 m.

#### **g) Emplacements de stationnement**

Chaque unité de logement projetée doit disposer d'au moins deux emplacements de stationnement, dont au moins un à l'intérieur. Les dépendances jumelées doivent être indépendantes pour chaque lot. Pour les emplacements en plein air, toutes les dispositions doivent être prises pour intégrer l'aire de stationnement harmonieusement dans le paysage environnant. Ils doivent être réalisés avec un revêtement perméable ou partiellement perméable à l'eau ; des pavés à surface imperméable et à joints fermés sont interdits. Les emplacements extérieurs ne seront autorisés que dans les reculs antérieurs.

### **2.1.3 RÉGLEMENTATIONS**

#### **a) Formes, pentes et orientations des toitures et leurs superstructures**

Chaque construction principale doit être aménagée avec une toiture à deux versants, avec une pente de 35,5° pour les lots 1-4 et de 35° pour le lot 5. L'orientation du faîtage est représentée dans la partie graphique du présent PAP.

Les croupettes en toiture ne sont pas autorisées.

Les dépendances doivent avoir une toiture à deux versants pour les lots 1-4 et une toiture à pente unique pour le lot 5, avec une pente identique à celle de la toiture de la construction principale. L'orientation du faîtage est représentée dans la partie graphique du présent PAP.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions, telles que les cabanons des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit projeté. Sont autorisées également les installations de panneaux solaires et/ou photovoltaïques présentant la même pente que la toiture et de teinte foncée.

Pour la construction de lucarnes, la partie écrite du PAP QE du secteur protégé de type « environnement construit » est à respecter.

#### **b) Les saillies sur les alignements de façade**

Les balcons peuvent avoir une surface égale à 20% de la surface de la façade concernée de l'immeuble, leur saillie ne peut pas dépasser 1,00 m. Les balcons et terrasses en étage doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 0,90 m de hauteur. Les balcons sont seulement autorisés sur les façades arrières et doivent respecter un recul de minimum 1,90 m à la limite cadastrale latérale.

#### **c) Accès carrossables**

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 aux garages ne peuvent être supérieures à 3% sur les 6 premiers mètres à partir du trottoir et 15% en dehors des 6 premiers mètres à partir du trottoir, mesurées sur l'axe de la rampe. Ils doivent être réalisés avec un revêtement perméable ou partiellement perméable à l'eau ; des pavés d'une surface à 100% imperméable et à joints fermés sont interdits.

#### **d) Prescriptions relatives à la zone « espace vert privé »**

Les espaces libres entre la façade principale et les alignements de la voie doivent être aménagés sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, les plantations devront garantir une bonne visibilité de la circulation.

L'accès du sous-sol aux espaces verts privés par un escalier extérieur peut être autorisé.

Les symboles représentant les « plantations projetées » dans la partie graphique imposent la plantation d'arbres à haute tige à cet endroit. Pour chaque lot la plantation d'un arbre de haute tige et cinq buissons par tranche de cinq ares de terrains (arrondie à l'unité supérieure) dans le recul postérieur est imposée. Une haie doit être plantée sur la limite postérieure pour tenir compte des mesures d'intégration spécifiques du paysage indiquées dans le schéma directeur. Les essences seront choisies parmi les essences locales comme le charme, le cornouiller sanguin, le noisetier, l'aubépine, le genévrier, le néflier, le poirier commun, le sorbier des oiseleurs ou le pommier sauvage (liste non exhaustive).

#### **e) Prescriptions relatives à la zone « surface pouvant être scellée »**

Les surfaces pouvant être scellés sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP. La surface maximale pouvant être scellée est reprise dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour chaque lot.

**f) Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures et murs de soutènement**

Les articles B.2.1 et B.2.2 de la partie écrite PAP QE sont à respecter.

La limite antérieure est à clôturer obligatoirement par une haie ou un autre dispositif infranchissable respectant les dispositions des articles susmentionnés, si la zone attenante sur le terrain privé est imperméable ou partiellement imperméable à l'eau, sauf pour :

- Les accès aux garages / carports
- Les chemins d'accès inférieurs à une largeur de 1,80 m

**g) Aménagement d'abris de jardin, serre ou construction similaire**

Un abris de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture ou de roulettes, etc.... peut être implanté avec un maximum de douze mètres carrés (max 12,00 m<sup>2</sup>) de surface pour les lots 1-4 et d'un maximum de seize mètres carrés (max 16,00 m<sup>2</sup>) de surface pour le lot 5 dans le recul postérieur. Les abris de jardin et similaires doivent avoir une toiture plate qui ne devra pas excéder une hauteur de 3,00 m par rapport au terrain projeté. Ils doivent respecter un recul minimal d'un mètre sur toutes les limites, mais peuvent être érigés aux limites avec l'accord des voisins concernés qui confère à toutes les parties les mêmes droits et droits de réciprocité. Par dérogation, les abris de jardin et similaires doivent respecter un recul minimal de 3,00 m sur les limites extérieures du PAP, mais peuvent être érigés aux limites ou avec un recul moindre avec l'accord des voisins concernés qui confère à toutes les parties les mêmes droits et droits de réciprocité.

**h) Antennes de télévisions, collectives et paraboliques**

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur toutes les façades et sur les toits des façades principales.

**i) Installations de chauffage**

Tous types de système de chauffage sauf les pompes à chaleur nécessitant des forages sont autorisés. Des cheminées apparentes en façade ne sont pas autorisées.

**j) Matériaux et teintes**

La partie écrite du PAP QE concernant le secteur protégé de type « environnement construit » est à respecter.

**2.1.4 DISPOSITIONS POUR LA ZONE HAB-1 ET LE SECTEUR PROTÉGÉ « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »**

Les dispositions du PAP Quartiers existants concernant la zone HAB-1 et le secteur protégé « environnement construit » sont applicables par renvoi pour tous les points qui ne sont pas spécifiquement réglementés par la présente partie écrite.



## 3. AMÉNAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

### 3.1 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS À LA COMMUNE

Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la commune. Les infrastructures ou les aménagements publics prévus suivant le projet d'aménagement particulier comprennent notamment les aires de circulation, les chemins piétonniers et les espaces verts publics. La superficie de ces surfaces est de 2,58 ares **dont 2,1825 ares sont déjà en propriété de la commune**. Les 0,3975 ares restants représentent 1,21 % de la surface totale du PAP. 0,0893 ares, actuellement propriété de la commune, sont à transmettre au fond privé.

### 3.2 ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USÉES

L'évacuation des eaux sera réalisée en réseaux séparatifs. Chaque lot doit présenter des regards séparés, donc chaque fois un regard pour les eaux pluviales et un regard pour les eaux usées aux abords de la voie publique.

Les réseaux d'infrastructures auxquels seront faits les raccordements des eaux usées et eaux pluviales sont présents dans la rue *Hierheck*. Le bureau d'études BEST a élaboré un dossier technique sur l'état du réseau d'eau usée. Leur calcul confirme que la capacité hydraulique du réseau d'eau usée existant dans la rue *Hierheck* est suffisant pour évacuer les eaux usées en tenant compte des futures maisons des lotissements. Entretemps, l'administration de la gestion de l'eau demande de prévoir une fosse étanche collective provisoire sans trop plein pour le traitement des eaux usées jusqu'à la construction du futur bassin d'orage avec la nouvelle station d'épuration biologique à Christnach. Cette fosse étanche provisoire sera construite sur le lot 4 dans la surface constructible du volume principal. L'évacuation des eaux usées des maisons unifamiliales du PAP « An Hierheck » sera raccordée à la fosse septique provisoire. Après la mise en service de la nouvelle station d'épuration biologique à Christnach, les futures maisons du lotissement seront à raccorder à la canalisation existante des eaux usées dans la rue *Hierheck* et la fosse septique étanche sera à enlever. Le lot 4 restera inconstructible jusqu'à ce moment.

Le flux d'eau pluviale issu du projet rejoindra le réseau d'eau de pluie existant menant à un affluent du ruisseau « Kesselecksbaach ».

Toutefois il est prévu de remplacer le tronçon d'eau pluviale entre les regards 7640CA3625 et 76410CA3615, par des tuyaux de section DN 400 mm ; section requise suivant le calcul hydraulique du bureau d'études BEST.

De plus, une inspection caméra, comme demandée dans l'accord de principe de l'administration de la gestion de l'eau pour évaluer la capacité hydraulique de la canalisation DN 800 existante, a été réalisée.

Suivant l'évaluation de l'état de la conduite d'eau pluviale du bureau d'études Rausch & Associés, « *l'inspection du tronçon n°1 de la conduite d'évacuation des eaux pluviales, traversant le pré (...) en aval du regard 7640CA3610, a été interrompue à un regard avec une chute à la cumulée de 67 m. En effet ce regard est recouvert de terre et n'est pas accessible. Ce même regard a été ouvert, par après, par la commune de Waldbillig afin de garantir le flux de l'eau pluviale existante.*

*Toutefois, on constate que le tronçon depuis la route jusqu'au regard recouvert dans le pré est d'une section de DN 800 mm. Par contre, les tuyaux déversant dans le champ sont de section DN 300 mm seulement. Il s'ensuit que ce tronçon devra être remplacé sur une longueur de 50 m environ dans le cadre de l'exécution du PAP, par une section appropriée. »*

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, accès privatifs) ainsi que toute l'eau issue d'un éventuel drainage seront récoltées par des filets d'eau et caniveaux. Le réseau pluvial des cinq lots sera raccordé au réseau d'eau de pluie local.

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

L'évaluation de l'état de la conduite d'eau pluviale dans son intégralité est jointe en annexe au rapport justificatif.

### 3.3 AMÉNAGEMENTS DES ESPACES VERTS PUBLICS

L'espace vert public sera aménagé comme zone tampon entre la rue Hierheck et les futurs lots privatifs du présent PAP.

### 3.4 PLANTATIONS

Les symboles représentant les « plantations projetées » dans la partie graphique imposent la plantation d'arbres à haute tige à cet endroit. Les essences seront choisies parmi les essences locales comme le charme, le cornouiller sanguin, le noisetier, l'aubépine, le genévrier, le néflier, le poirier commun, le sorbier des oiseleurs ou le pommier sauvage (liste non exhaustive). Les symboles représentant les « plantations à haute tige à conserver » marque les plantations à conserver sur les parcelles du présent PAP.

## 4. CESSION DE SURFACES DE TERRAIN

La répartition des parcelles prévoit une occupation de ca. 7,87% de la surface totale en espace vert public ou en surface de viabilisation et sera donc transformée en « domaine public communal ». Une convention entre l'administration communale et le propriétaire actuel des terrains est à établir avant l'exécution du présent PAP.

### 4.1 INDEMNITÉ COMPENSATOIRE

Étant donné que la surface à céder à la commune du présent PAP ne représente pas 25% de sa surface totale, une convention entre l'administration communale et le propriétaire actuel des terrains est à établir et à joindre au vote communal du présent dossier. Cette convention réglera les indemnités compensatoires pour la surface (restant des 25 % de la surface totale) du PAP, qui ne sera pas cédée à la commune. Dans cette même convention doit être réglée la transmission au fond privé des 0,0893 ares, dont la commune est actuellement propriétaire.

## 4. ANNEXES

### 4.1 TERMINOLOGIE

#### 4.1.1 ANNEXE II DU PAG

##### **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.

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/m<sup>2</sup> 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-dechaussée, 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.

### **4.1.2 ANNEXE I DU PAP QE**

#### **1. Accord écrit entre voisins**

a) Acte privé rendu obligatoire, par le présent règlement pour certaines autorisations de bâtir, signé par deux ou plusieurs personnes et qui, s'il est suivi d'effets, est à considérer comme servitude et traité en tant que telle. Copie de ces accords est à joindre aux demandes y relatives.

b) L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord, les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.

c) L'accord écrit entre voisins concernant les marges de reculement latéral et postérieur de l'article A.1.1.3 g) doit être soumis à l'aide d'un formulaire mis à disposition par l'administration communale.

#### **2. Acrotère**

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

#### **3. Alignement de voirie**

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

#### **4. Alignement obligatoire**

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

La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface.

Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

#### **5. Annexe habitable**

Les annexes habitables sont seulement autorisées à l'intérieur du secteur protégé

« environnement construit ».

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

#### **6. Auvent**

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

#### **7. Avant-corps**

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

#### **8. Balcon**

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes fenêtrées.

#### **9. Car-port**

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

#### **10. Châssis rampant**

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

#### **11. Clôture**

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

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

#### **12. Comble**

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

#### **13. Construction**

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

#### **14. Construction principale**

Sert à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle et aux administrations publiques.

La construction principale est implantée et construite conformément aux dispositions du présent règlement.

### **15. Construction légère**

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

### **16. Cote de niveau**

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

### **17. Dépendance**

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

### **18. Dimensions des ouvertures**

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

### **19. Etage en retrait**

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

### **20. Façade principale**

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

### **21. Façade latérale et postérieure**

Pour les constructions qui se trouvent dans le secteur protégé « environnement construit » (règles du chapitre C), du côté arrière d'une construction principale, la partie latérale de la construction qui est en retrait par rapport à la façade latérale principale du côté avant (p2), est à traiter comme une façad arrière, si le retrait (r)  $\geq$  1/3 de la profondeur de la façade latérale principale du côté avant (p1).

### **22. Faïte/Faîtage**

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

### **23. Fronton**

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

### **24. Hauteur à la corniche**

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

construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **25. Hauteur à l'acrotère**

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

### **26. Hauteur du socle / du seuil d'entrée**

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

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

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

### **28. Ilot**

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

### **29. Limite de surface constructible**

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

### **30. Logement**

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

### **31. Logement intégré**

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

### **32. Loggia**

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

### **33. Lot**

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

### **34. Lucarne**

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

### **35. Maison bi-familiale**

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

### **36. Maison en bande**

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

### **37. Maison jumelée**

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

### **38. Maison plurifamiliale**

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

### **39. Maison unifamiliale**

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

### **40. Marges de reculement**

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

### **41. Niveau naturel du terrain**

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

### **42. Nombre d'étages**

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

### **43. Nombre de niveaux**

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



#### **44. Niveau plein**

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

#### **45. Parcelle**

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

#### **46. Place à bâtir / terrain constructible**

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

#### **47. Profondeur de construction**

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

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

#### **48. Surface constructible**

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

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

#### **49. Surface de la parcelle**

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

#### **50. Terrain naturel**

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

#### **51. Terrasse**

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

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

## **52. Voie desservante**

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

## **53. Voie publique**

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

## **54. Unité**

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

## **55. Voies existantes**

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

## **56. Zone non aedificandi**

Zone où aucune construction ne doit être édifiée.

### **4.1.3 ANNEXE DÉFINITIONS DU RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES ; LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES**

#### **1. Bruit aérien**

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

#### **2. Bruit d'impact**

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

#### **3. Changement du mode d'affectation**

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

#### **4. Clôture**

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

#### **5. Commodité d'une construction ou d'un aménagement**

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

#### **6. Construction**

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

## **7. Cour anglaise**

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

## **8. Deux roues-légers**

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

## **9. Dalle podotactile**

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

## **10. Décoration événementielle**

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

## **11. Domaine public**

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

## **12. Durabilité d'une construction ou d'un aménagement**

La durabilité d'une construction ou d'un aménagement consiste en la faculté de participer à la configuration de la société humaine qui lui permette d'assurer sa pérennité. Sont considérés notamment comme durables, les constructions et aménagements qui se caractérisent par de bonnes qualités sociales, économiques et environnementales.

## **13. Enseigne**

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

## **14. Enseigne événementielle**

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

## **15. Fosse de plantation**

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

## **16. Hauteur libre sous plafond**

Hauteur mesurée du sol fini au plafond fini.

## **17. Ligne à haute tension**

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

## **18. Lisses**

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

### **19. Local / pièce**

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

### **20. Mobilier urbain**

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

### **21. Niveau**

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

### **22. Niveau fini du plancher**

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

### **23. Niveau fini sous dalle**

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

### **24. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

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

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

### **25. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes**

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

### **26. Personne à mobilité réduite**

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

### **27. Point d'incidence**

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

Il se trouve:

- soit sur la propriété avoisinante sise en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, distant de 3 mètres de la limite de propriété,

- soit à la fenêtre, à la limite du balcon ou de la terrasse du voisin, si la distance entre ces éléments et la limite de propriété est inférieure à 3 mètres.

### **28. Potelet**

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

### **29. Publicité**

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

### **30. Publicité événementielle**

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

### **31. Publicité lumineuse**

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

### **32. Revêtement perméable**

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

### **33. Saillie**

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue:

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

### **34. Salubrité d'une construction ou d'un aménagement**

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

### **35. Sécurité des usagers des constructions ou 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<sup>3</sup>.

### **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 d'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.

## 4.2 LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES

La plantation sur les terrains privés est encadrée par les listes d'espèces d'arbres indigènes et locales suivantes :

### Arbres à feuilles pour des jardins de devant :

- *Acer campestre* ‚Elstrijk‘ (*Kegel-Feldahorn*)
- *Alnus cordata* (*Herzblättrige Erle*)
- *Sorbus aucuparia* ‚Sheerwater Seedling‘ (*Säulen-Eberesche*)
- *Tilia cordata* ‚Rancho‘ (*Kleinkronige Winterlinde*)

### Arbres à feuilles indigènes pour les espaces verts privés:

- *Acer campestre* (*Feldahorn*)
- *Acer platanoides* ‚Eurostar‘ (*Spitzahorn ‚Eurostar‘*)
- *Acer platanoides* ‚Globosum‘ (*Kugelahorn*)
- *Acer platanoides* ‚Schwedleri‘ (*Rotblättriger Spitzahorn*)
- *Carpinus betulus* (*Hainbuche*)
- *Cornus mas* (*Kornelkirsche*)
- *Fraxinus excelsior* ‚Nana‘ (*Kugel-Esche*)
- *Juglans regia* (*Echte Walnuss*)
- *Malus sylvestris* (*Holzapfel, Wildapfel*)
- *Prunus avium* (*Vogelkirsche*)
- *Prunus padus* (*Gewöhnliche Traubenkirsche*)
- *Pyrus pyraster* (*Wildbirne*)
- *Salix caprea* (*Sal-Weide*)
- *Salix daphnoides* ‚Praecox‘ (*Frühe Reif-Weide*)
- *Salix fragilis* (*Bruch-Weide*)
- *Sorbus aria* (*Echte Mehlbeere*)
- *Sorbus aucuparia* (*Vogelbeere*)
- *Sorbus domestica* (*Speierling*)
- *Sorbus intermedia* ‚Brouwers‘ (*Schmalkronige oder schwedische Mehlbeere*)
- *Sorbus torminalis* (*Elsbeere*)
- *Tilia cordata* ‚Greenspire‘ (*Winterlinde ‚Greenspire‘*)
- *Ulmus carpinifolia* ‚Wredei‘ (*Säulen-Goldulme*)
- *Ulmus laevis* (*Flatterulme*)

### Arbres fruitiers pour des espaces verts privés:

- Apfelbäume (*Malus-Hybriden*, verschiedene Sorten wie z.B. ‚Adams Parmäne‘, ‚Graue Herbstrenette‘, ‚Rheinischer Winterrambour‘, ‚Rote Sternrenette‘ o.ä.)
- Birnenbäume (*Pyrus communis* bzw. *Pyrus-Hybriden*, verschiedene Sorten wie z.B. ‚Jules Guyot‘, ‚Katalenbirne‘, ‚Gellerts Butterbirne‘, ‚Gute Graue‘ o.ä.)
- Kirschbäume (*Prunus-Hybriden*, verschiedene Sorten wie z.B. ‚Büttners Rote Knorpelkirsche‘, ‚Frühe Rote Meckenheimer‘ o.ä.)
- Pflaumenbäume (*Prunus-Hybriden*, verschiedene Sorten wie z.B. ‚Opal‘, ‚Sainte Catherine‘, ‚Wangenheims Frühzwetschge‘ o.ä.)

**Arbustes indigènes pour des espaces verts privés :**

- *Amelanchier ovalis* (Gewöhnliche Felsenbirne)
- *Berberis vulgaris* (Gewöhnliche Berberitze ; auch als Heckenpflanze)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche ; auch als Heckenpflanze)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Gewöhnlicher Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn, auch als Heckenpflanze)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster; auch als Heckenpflanze)
- *Lonicera xylosteum* (Rote oder gewöhnliche Heckenkirsche; auch als Heckenpflanze)
- *Prunus spinosa* (Schlehe; auch als Heckenpflanze)
- *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere)
- *Ribes uva-crispa* (Stachelbeere)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose, Heckenrose; auch als Heckenpflanze)
- *Rubus idaeus* (Himbeere)
- *Salix aurita* (Ohr-Weide)
- *Salix cinerea* (Asch-Weide, Grau-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Sambucus racemosa* (Trauben-Holunder)
- *Syringia vulgaris* (Gemeiner Flieder; auch als Heckenpflanze)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Scheeball)

## 4.3 PARTIE GRAPHIQUE

Plan n° P 15 622 10 indice P

317.50

317.00

316.50

316.00

DENSITÉ:

**15,25 unités/ha**

SURFACE BRUTE DU PAP:

**ca. 3279,20 m<sup>2</sup>**

SURFACE NETTE DU PAP:

**ca. 3021,32 m<sup>2</sup>**

SURFACE PUBLIQUE PROJETÉE:

**ca. 257,88 m<sup>2</sup>**

SURFACE M. BORMES:

**ca. 3051,83 m<sup>2</sup>**

À CÉDER À LA COMMUNE:

**ca. 39,75 m<sup>2</sup> (soit 1,21% de 3279,20 m<sup>2</sup>)**

Référence: 18854/101C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 16.11.2020

La Ministre de l'Intérieur

  
Taina Bofferding

Réf.: N° 18854/101C

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Cellule d'évaluation émis dans sa  
séance du 30 mars 2020



**ROMAIN HOFFMANN**

ARCHITECTES ET URBANISTES s.à r.l.

38, rue Ermesinde L-1469 Luxembourg tél.: 46 91 70-1 fax: 46 91 67 e-mail: archhoro@pt.lu cadhoro@pt.lu

L'architecte:

MAITRE D'OUVRAGE:

**M. JOSEPH BORMES**  
**16, RUE DE PETTINGEN**  
**L-7554 MERSCH**

Le maître de l'ouvrage:

OBJET:

**PAP "AN HIERHECK" À CHRISTNACH**

Chef de projet: RH

Dessinateur: CW

Date: 06.12.2019

PLAN:

**PLAN D'ENSEMBLE**

Echelle: 1/250

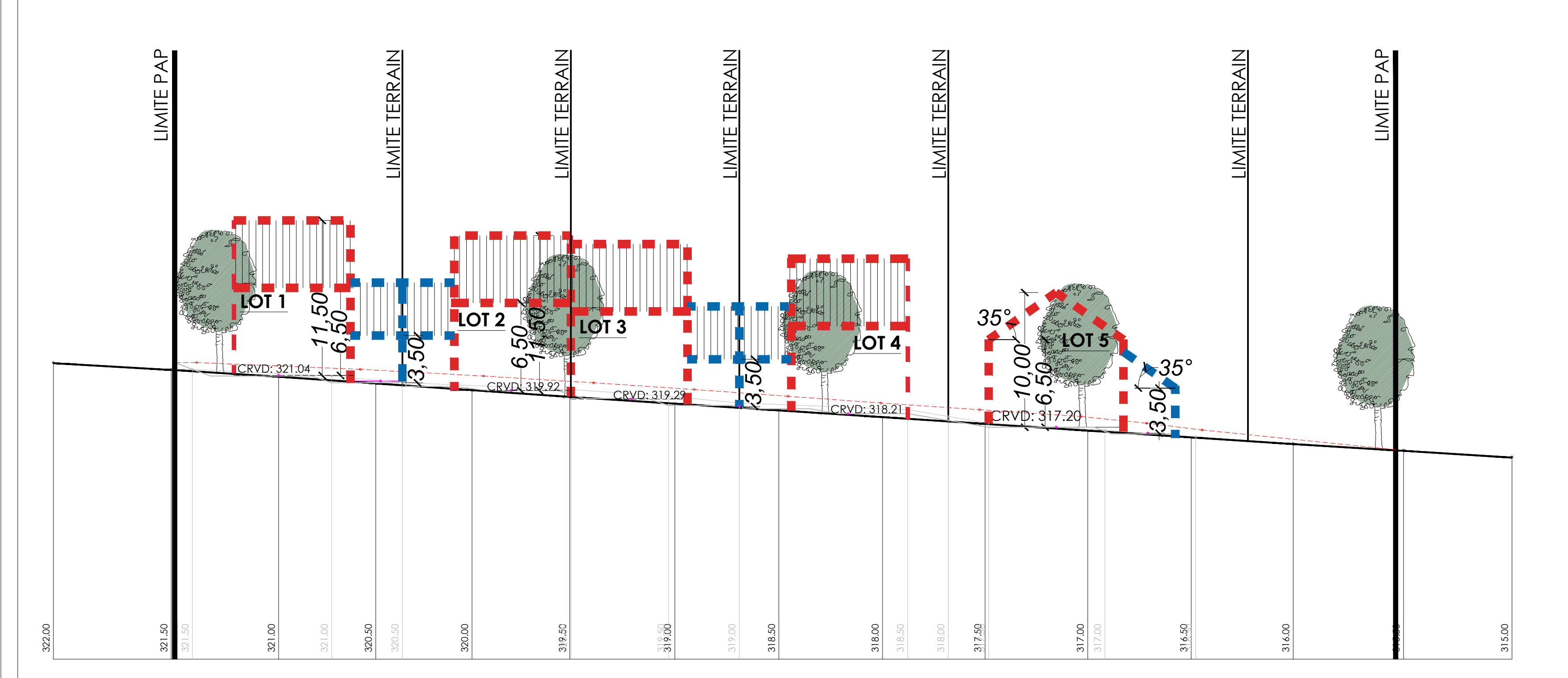
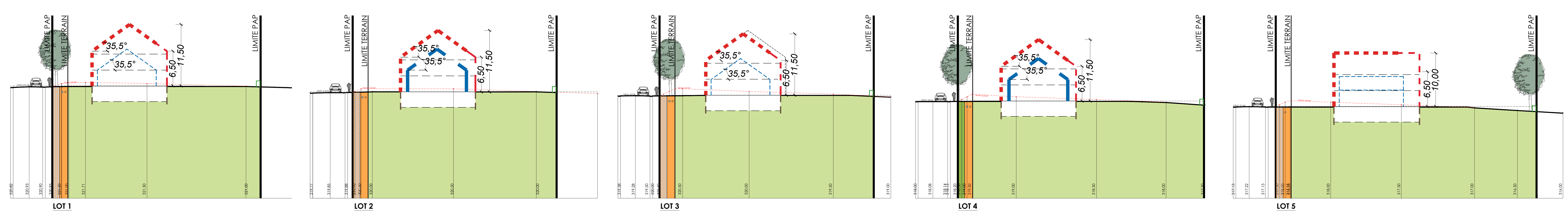
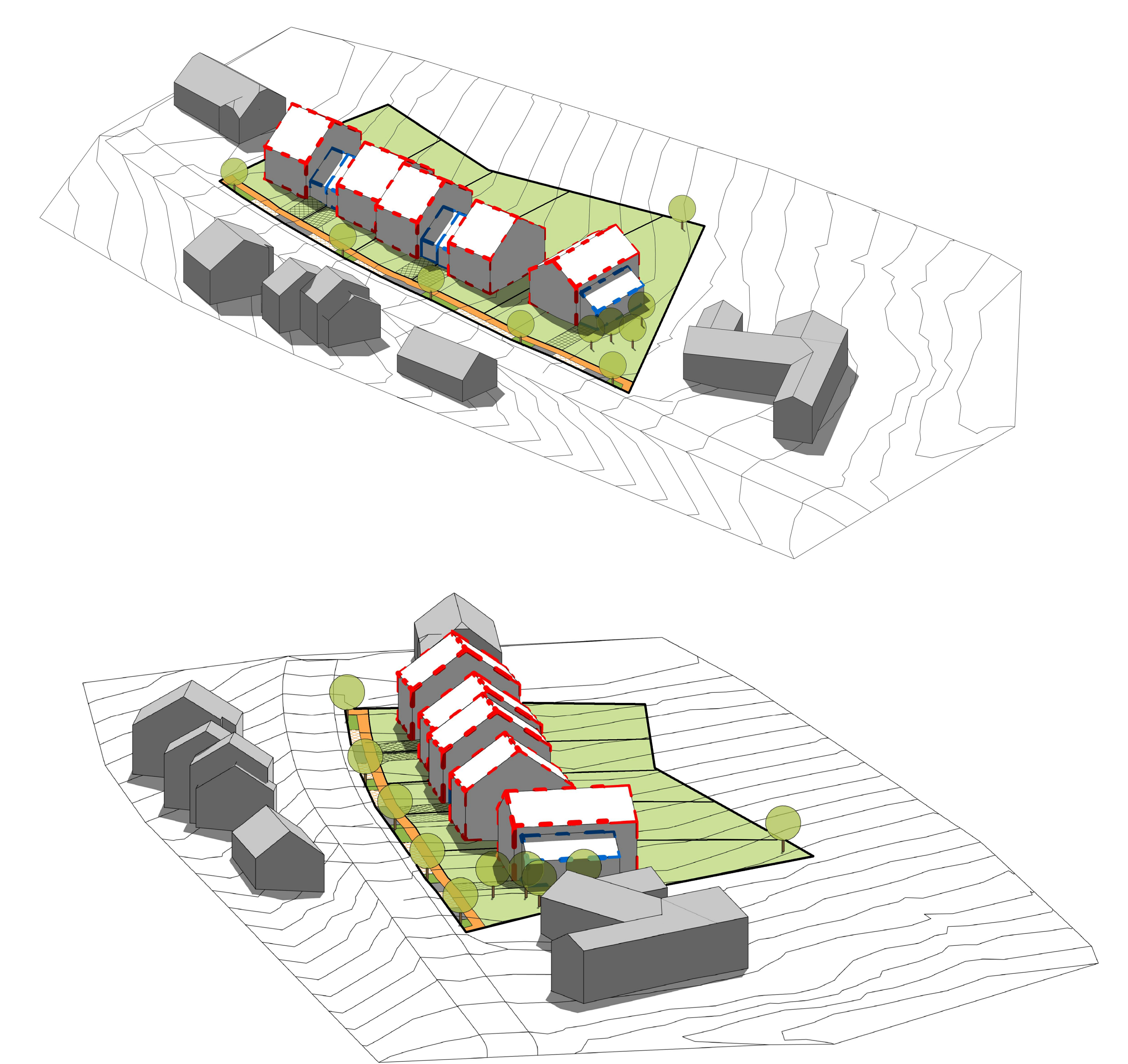
N° plan: P 15 622 10

Indice: P

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur.  
Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, calque, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.  
Toutes les cotes sont à contrôler par l'entreprise. Toute différence est à signaler sans délai à l'architecte.

322.00





- Délimitation du PAP et des zones du PAG**
- délimitation du PAP
  - délimitation des différentes zones du PAG
  - Courbes de niveau
  - terrain existant
  - terrain remodelé
  - Nombre de niveaux
  - L, B, H, ... nombre de niveaux pleins
  - +1,2,3 nombre de niveaux en sous-sol
  - +1,2, C nombre de niveaux sous combles
  - Hauteur des constructions: h<sub>0,4</sub> hauteur à la corniche de x mètres, h<sub>0,5</sub> hauteur au faite de x mètres
  - Type, disposition et nombre des constructions: m, mb, a, mb, a
  - Type et nombre de logements: x, a, x
  - Forme de toiture: t, t, t, t, t
  - Gabarit des immeubles (plan/coupe): --- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour protégé, --- limite maximale de surface constructible pour constructions destinées au séjour protégé, --- alignement obligatoire pour dépendances, --- limite maximale de surface constructible pour dépendances, --- limite de surfaces constructibles pour constructions souterraines
  - Délimitation des lots / îlots: --- lot projeté
  - terrains cédés au domaine public communal
  - Espaces extérieurs privés et publics: --- espace vert privé
- Indications supplémentaires:**
- espace vert public
  - espace ouvert libre scoté
  - Plantations et murs: --- arbre à progéniture ou haie type projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver, --- haie projetée / haie à conserver
  - Infrastructures techniques: --- canalisation projetée pour eaux pluviales, --- canalisation projetée pour eaux usées, --- fosse ouvert projeté pour eaux pluviales, --- canalisation existante pour eaux usées, --- canalisation existante pour eaux pluviales, --- canalisation existante pour eau potable
  - Indications supplémentaires: --- terrain naturel, --- limite de terrain, --- dépôt infranchissable, --- latéralaire à éviter, --- nouveau temporaire, --- regard de révision pour eaux pluviales, --- regard de révision pour eaux usées, --- mesures d'intégration spécifiques

LOT	1	2	3	4	5
Surface brute	156 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>
Surface nette	188 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>
Surface publique	401 m <sup>2</sup>	391 m <sup>2</sup>	391 m <sup>2</sup>	486 m <sup>2</sup>	486 m <sup>2</sup>
Surface projetée	486 m <sup>2</sup>	486 m <sup>2</sup>	486 m <sup>2</sup>	613 m <sup>2</sup>	613 m <sup>2</sup>
Niveau	1-mb	1-mb	1-mb	1-u	1-u
Hauteur	H: -4,50 m	H: -4,50 m	H: -4,50 m	H: -4,50 m	H: -4,50 m
Hauteur	H: -11,50 m	H: -11,50 m	H: -11,50 m	H: -11,50 m	H: -11,50 m

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

LOT / ILOT	surface d'emprise au sol [m <sup>2</sup> ]		surface du scellement du sol [m <sup>2</sup> ]		type de toiture	type, disposition et nombre des constructions	hauteur des constructions [m]
	min.	max.	min.	max.			
LOT 1	156	188	401	486	1-mb	1-u	11,50
LOT 2	156	179	391	486	1-mb	1-u	11,50
LOT 3	156	179	391	486	1-mb	1-u	11,50
LOT 4	192	242	486	613	1-u	1-u	11,50
LOT 5	192	242	486	613	1-u	1-u	11,50

**DENSITÉ:**  
**15,25 unités/ha**  
**SURFACE BRUTE DU PAP:**  
**ca. 3279,20 m<sup>2</sup>**  
**SURFACE NETTE DU PAP:**  
**ca. 3021,32 m<sup>2</sup>**  
**SURFACE PUBLIQUE PROJETÉE:**  
**ca. 257,88 m<sup>2</sup>**  
**SURFACE M. BORMES:**  
**ca. 3051,83 m<sup>2</sup>**  
**À CÉDER À LA COMMUNE:**  
**ca. 39,75 m<sup>2</sup> (soit 1,21% de 3279,20 m<sup>2</sup>)**

**ROMAIN HOFFMANN**  
**ARCHITECTES ET URBANISTES s.à r.l.**

M. JOSEPH BORMES  
 16, RUE DE PETTINGEN  
 L-7554 MERSCH

**PAP "AN HIERHECK" À CHRISTNACH**

**PLAN: PLAN D'ENSEMBLE**



**Commanditaire :**

M. Joseph Bormes  
16, rue de Pettingen  
L-7554 MERSCH

**Mandataires :**

Romain Hoffmann Architectes & Urbanistes s.à r.l.  
38, rue Ermesinde  
L-1469 Luxembourg

Tél : +352 46 91 70-1  
Fax : +352 46 91 67  
Mail : [archhoro@pt.lu](mailto:archhoro@pt.lu)

---

## RAPPORT JUSTIFICATIF

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et conformément au règlement grand-ducal du 23 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et de plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD)

---

Modifications du rapport

---

Indice	Modifications	Date
A	Remarques suivant avis PCE/101C/013/2015	Octobre 2016
B	Remarques suivant avis commune	Octobre 2017
C	Remarques suivant avis commune	Mars 2018
D	Remarques suivant avis commune	Novembre 2019

.....

**Le plan d'aménagement particulier « An Hierheck » précédemment nommé « An Zieden »**  
présente les références suivantes :

Pour l'administration de la gestion de l'eau : EAU/ACP/19/0006  
Pour la plateforme de concertation (PAP) : PCE/101C/013/2015

.....

## Table des matières

1.	INTRODUCTION ET CONTEXTE.....	4
2.	EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR.....	6
2.1	PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR.....	6
2.2	EXTRAIT DE LA PARTIE ÉCRITE DES PAP QE – ZONES D'HABITATION 1 ET ZONES MIXTES VILLAGEOIS [HAB 1 – MIX-v].....	8
3.	SCHÉMA DIRECTEUR « AN HIERHECK » CH-SD4/CH-NQ4 .....	37
3.1	SCHÉMA DIRECTEUR « AN HIERHECK » (CH-SD4/CH-NQ4) .....	37
3.2	DIVERGENCES ENTRE LE PAP « AN HIERHECK » ET LE SCHÉMA DIRECTEUR « AN HIERHECK » CH-SD4/CH-NQ4.....	39
4.	TABLEAU RECAPITULATIF ET DONNÉES STRUCTURANTES DU PAP .....	40
4.1	TABLEAU RECAPITULATIF.....	40
4.2	DONNÉES STRUCTURANTES DU PAP .....	41
5.	DESCRIPTIF DE LA PARTIE URBANISTIQUE .....	42
5.1	ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT .....	42
5.1.1	ARRETS DE TRANSPORT EN COMMUN.....	42
5.1.2	RESEAU VIAIRE .....	43
5.1.3	EQUIPEMENTS COLLECTIFS .....	43
5.2	EXPOSÉ DES MOTIFS .....	44
5.2.1	PROGRAMMATION URBAINE .....	44
5.2.2	TYPOLOGIE DES HABITATIONS EXISTANTES VOISINES ET DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS .....	44
5.2.3	DENSITÉ DE LOGEMENT .....	45
5.2.4	TOPOGRAPHIE DU TERRAIN .....	45
5.2.5	MISE EN VALEUR ET RENFORCEMENT DES STRUCTURES ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES.....	47
5.2.6	AMÉNAGEMENTS DE LA ZONE « ESPACE VERT PUBLIC ».....	48
5.2.7	RÉSEAUX D'INFRASTRUCTURES .....	49
5.2.8	AMÉNAGEMENT DES VOIES ET PLACES PUBLIQUES OU OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE .....	50
6.	ILLUSTRATION DU PROJET .....	51
6.1	EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP NQ « AN HIERHECK » .....	51
6.2	AXONOMÉTRIES DU PAP NQ « AN HIERHECK » .....	52
7.	ANNEXES.....	53
7.1	SCHÉMA DIRECTEUR « AN HIERHECK » (CH-SD4/CH-NQ4) .....	53
7.2	AUTORISATION D'ETABLISSEMENT.....	66
7.3	CERTIFICAT OAI .....	67
7.4	LEVE TOPOGRAPHIQUE DE LA SITUATION EXISTANTE.....	68
7.4	EXTRAIT DU PLAN TOPOGRAPHIQUE.....	69

7.6	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL .....	70
7.4.1	PLAN DE MESURAGE.....	70
7.7	ACCORD DE PRINCIPE DE L'ADMINISTRATION DE LA GESTION DE L'EAU .....	71
7.8	ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE LA CONDUITE D'EAU PLUVIALE.....	72
7.9	COMPTE-RENDU DE LA PLATEFORME DE CONCERTATION .....	73
8.	MANDAT .....	76

## 1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » sis à Christnach et exécute le plan d'aménagement général révisé de la commune de Waldbillig, partie graphique et partie écrite, de la commune de Waldbillig, approuvé par Madame la Ministre de l'Environnement le 19 janvier 2018, arrêté n° 87184/CL-mb et approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur le 6 février 2018, arrêté n° 101C/009/2017 ;

- plan d'aménagement particulier quartiers existants révisé de la commune de Waldbillig, partie graphique, de la commune de Waldbillig, approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur le 6 février 2017, arrêté n° 18123/101C ;
- plan d'aménagement particulier quartiers existants de la commune de Waldbillig, partie écrite, de la commune de Waldbillig, approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur le 14 décembre 2016, arrêté n° 17502/101C ;
- règlement sur les bâtisses . les voies publiques et les sites de la commune de Waldbillig du 21 juillet 2016.

Le présent PAP « An Hierheck » se situe au sud de la localité, le long de la rue Hierheck.



Figure 1 : localisation du PAP « An Hierheck » (Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu))

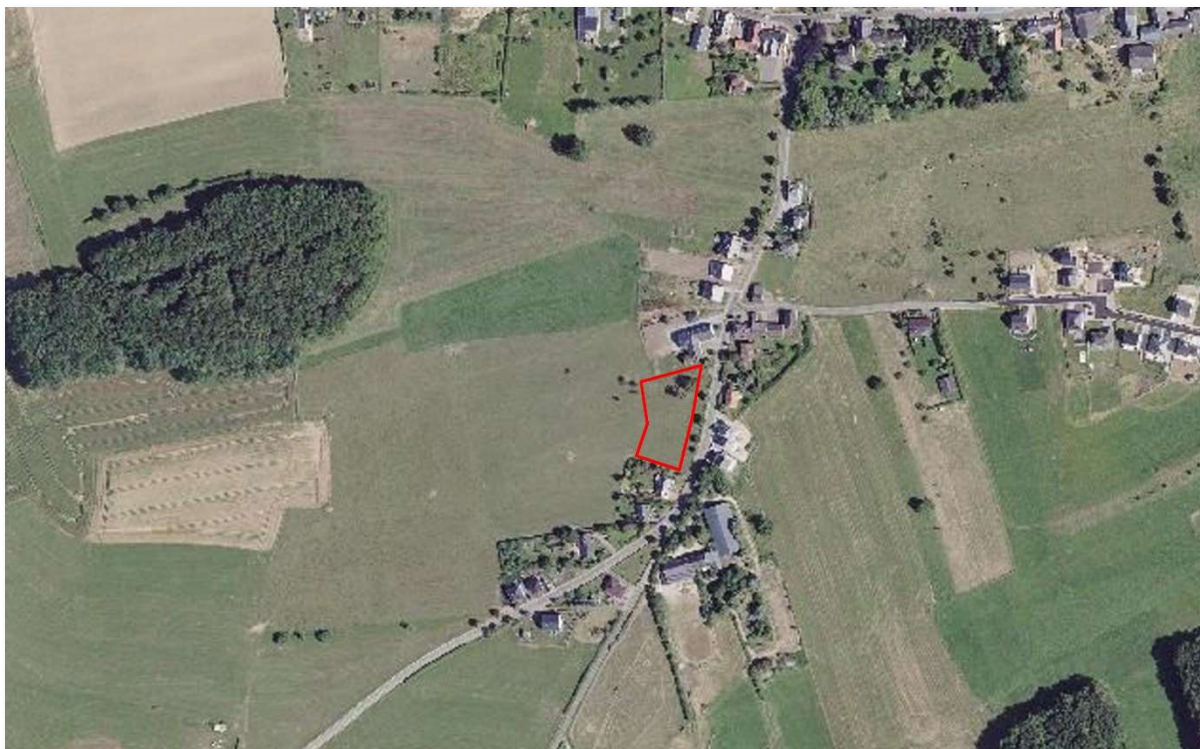


Figure 2 : orthophoto de la rue Hierheck à Christnach (Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu))

Le plan d'aménagement particulier comprend la parcelle cadastrale n° 407/4620.



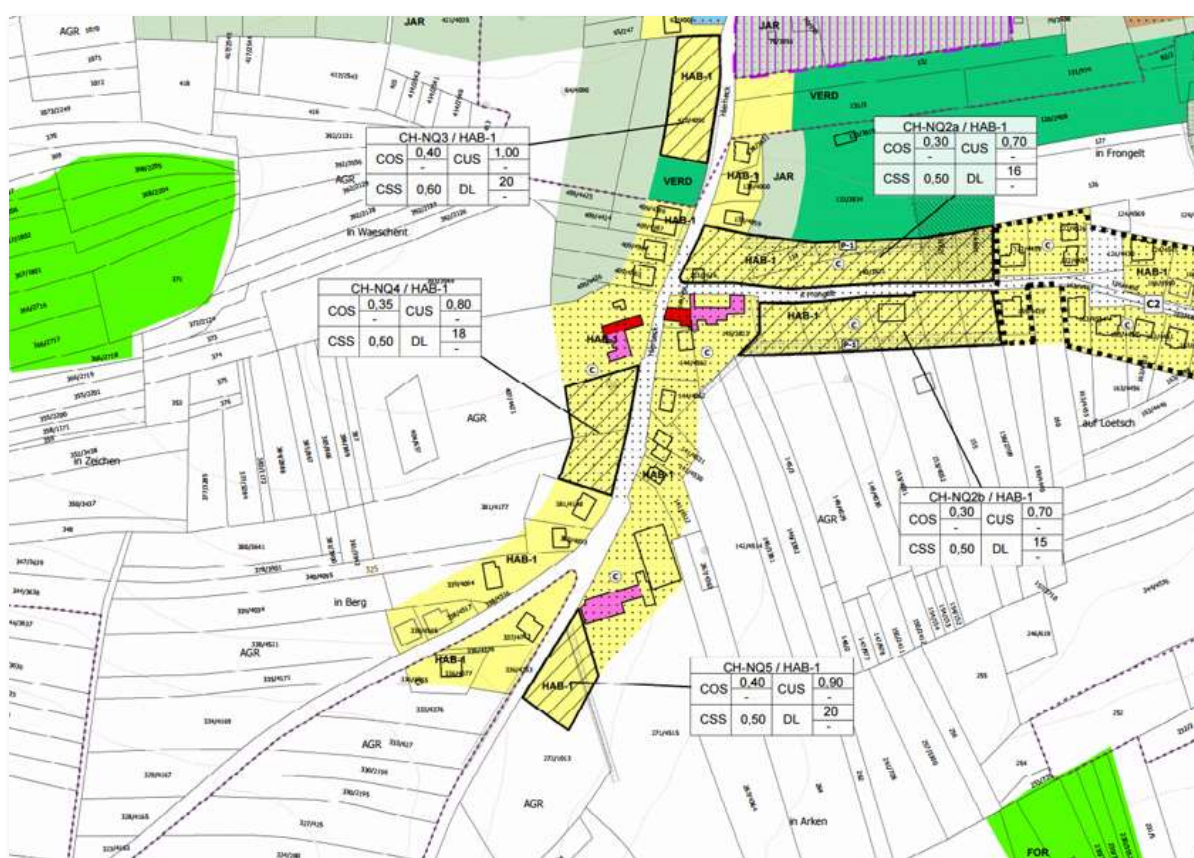
Figure 3 : extrait cadastral du site « An Hierheck » à Christnach (Waldbillig) (Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu))



## 2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

### 2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

Dans le plan d'aménagement général révisé de la commune de Waldbillig, partie graphique et partie écrite, de la commune de Waldbillig, approuvé par Madame la Ministre de l'Environnement le 19 janvier 2018, arrêté n° 87184/CL-mb et approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur le 6 février 2018, arrêté n° 101C/009/2017, le terrain est classé « zone d'habitation 1 », soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » avec la zone superposée secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit ». La délimitation du plan d'aménagement particulier est définie dans ce PAG.





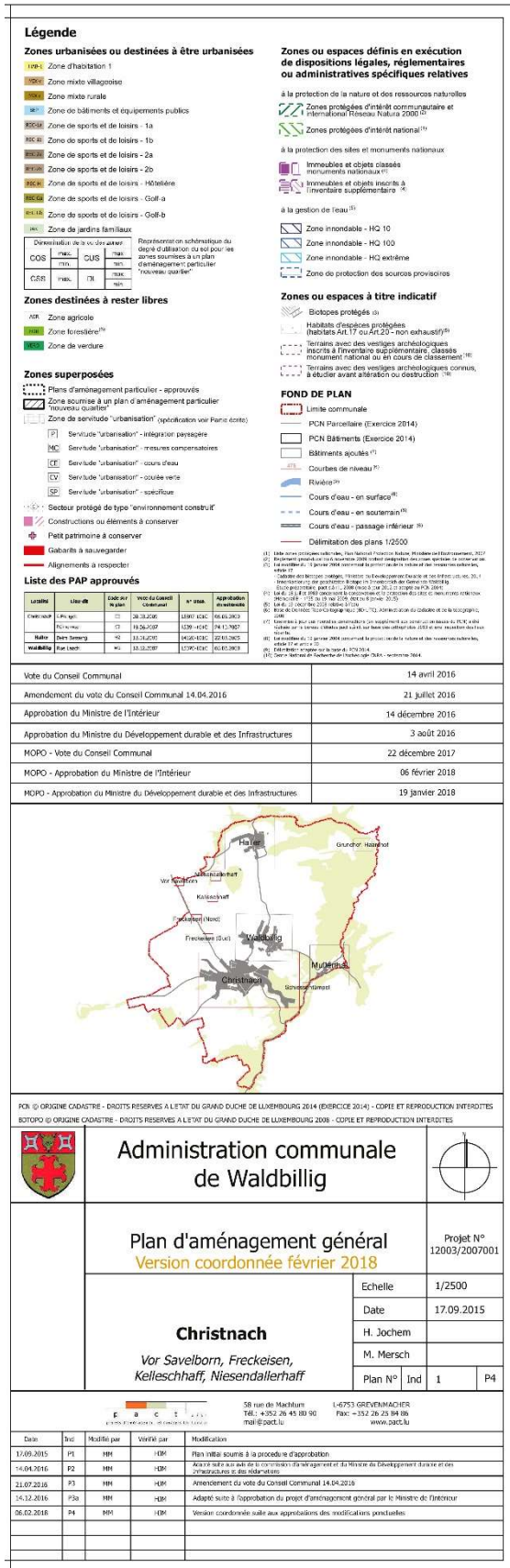


Figure 5 : extrait de la légende du PAG en vigueur (Source : Administration communale de Waldbillig)

## 2.2 EXTRAIT DE LA PARTIE ÉCRITE DES PAP QE – ZONES D’HABITATION 1 ET ZONES MIXTES VILLAGEOIS [HAB 1 – MIX-v]

Partie écrite PAP QE

Commune de Waldbillig

### Chapitre A. Plans d’aménagement particulier « quartier existant » – PAP QE

Les plans de la délimitation des plans d’aménagement particulier «quartier existant» (représenté sur l’extrait récent du plan cadastral) montrent la subdivision du territoire de chaque localité de la commune par type de zone. On distingue :

- PAP QE Zones d’habitation 1 et zones mixtes villageoise - [HAB-1-MIX-v]
- PAP QE Zones mixtes rurales - [MIX-r]
- PAP QE Zone de bâtiments et d’équipements publics - [BEP]
- PAP QE Zones de sports et de loisirs 1- [REC-1]
- PAP QE Zones de sports et de loisirs 2- [REC-2]
- PAP QE Zone de sports et de loisirs - Golf - [REC-G]
- PAP QE Zones de jardins familiaux - [JAR]

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique des plans d’aménagement particulier « quartier existant ». La présente partie écrite est valable pour tous les PAP QE.

#### Art.A.1 PAP QE Zones d’habitation 1 et zones mixtes villageoise [HAB-1-MIX-v]

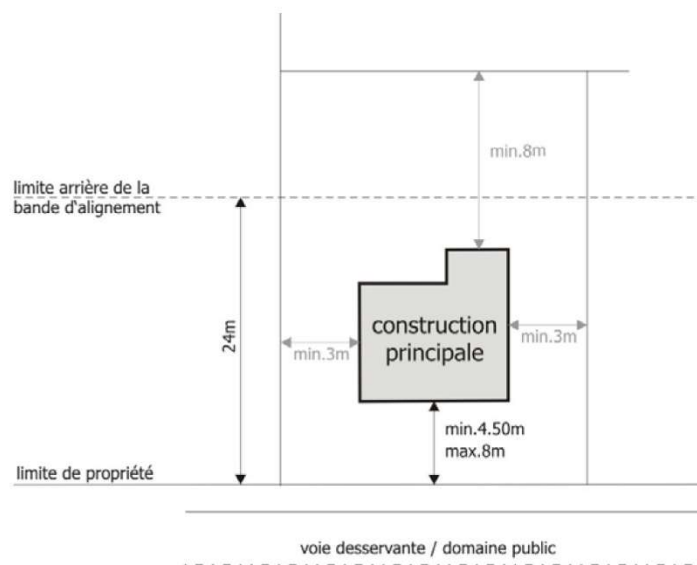
Concernant le mode d’utilisation du sol, les prescriptions des articles 1 Zone d’habitation 1 - [HAB-1], 2 Zones mixtes et 2.1 Zone mixte villageoise - [MIX-v] de la partie écrite du PAG sont applicables.

##### A.1.1 Marges de reculement et alignement pour constructions principales

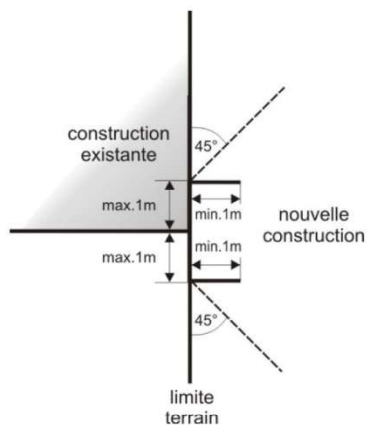
###### A.1.1.1 Alignement avant

- a) L’alignement avant des constructions principales est fixé à 4,50 m au minimum et au moins deux tiers de la longueur de la façade avant doivent se trouver dans l’alignement maximum de 8,00m, calculé à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public, respectivement la voie desservante. En cas d’une route nationale (RN) et d’un chemin repris (CR) une permission de voirie de l’État est requise.
- b) Une dérogation à cette règle pourra être accordée dans les cas suivants:
  - pour des raisons d’adaptation à l’alignement des constructions existantes, il peut être dérogé à l’alignement avant minimal de 4,50 m ;
  - une construction existante qui dépasse l’alignement avant maximal de 8,00 m, peut être transformée ou agrandie sans devoir s’adapter à l’alignement avant du point a). Dans tous les cas l’alignement avant minimal de 4,50 m doit être respecté ;
  - si un terrain naturel est en forte pente ou pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité ;
  - en cas de l’assainissement énergétique des constructions existantes.
- c) L’alignement avant est mesuré perpendiculairement dès le nu de la façade, compte non tenu des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables, lesquels peuvent empiéter sur l’alignement minimum sur une profondeur de 1 m à partir de la façade.

L’alignement avant détermine une zone où aucune construction ne peut être érigée entre la voie existante et la surface constructible hormis les installations citées ci-dessus. L’alignement peut être une limite ou une obligation d’implantation pour les constructions principales.



- d) Pour des constructions accolées, la façade avant de l'immeuble à construire ne peut dépasser ou être en retrait par rapport à celle du bâtiment existant sur la parcelle voisine, de plus de 1 m. Chaque point de l'immeuble à construire dépassant cette limite doit être éloigné de la limite de propriété d'une distance égale au dépassement.



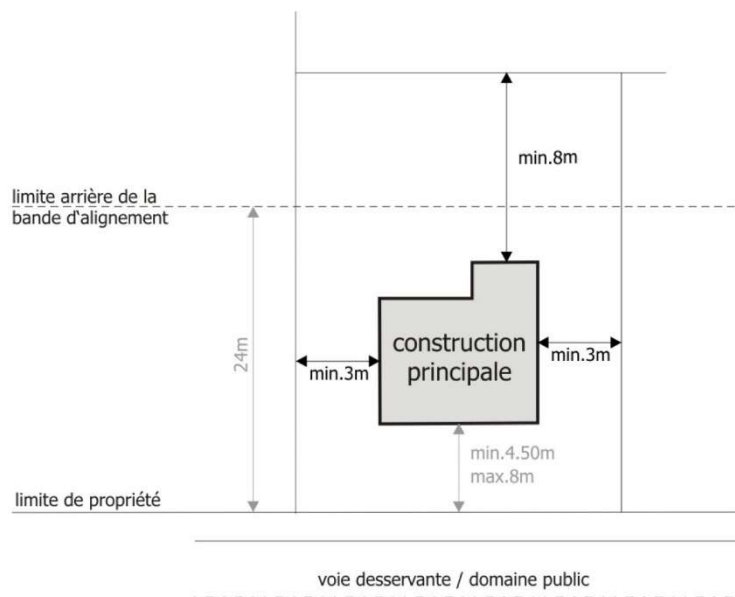
- e) Pour des raisons d'esthétique et afin de briser un alignement trop long, toute construction principale ne pourra présenter, sur voie, une façade uniforme par son implantation et son traitement sur une longueur supérieure à 15,00 m. Des décrochements, en retrait ou en avancée, ne pourront pas dépasser les limites de la bande d'alignement.

#### A.1.1.2 Bande de construction

- a) La construction principale hors-sol est à implanter dans une bande de construction de 24,00 m à partir de la limite de la parcelle avant avec le domaine public, respectivement la voie desservante.
- b) Au-delà de la bande de 24,00 m aucune construction ne sera admise à l'exception :
- d'une terrasse, véranda (conformément à l'article A.1.2.5);
  - d'une dépendance (conformément à l'article A.1.7) à usage exclusif des habitants de la propriété.

### A.1.1.3 Recul latéral et postérieur

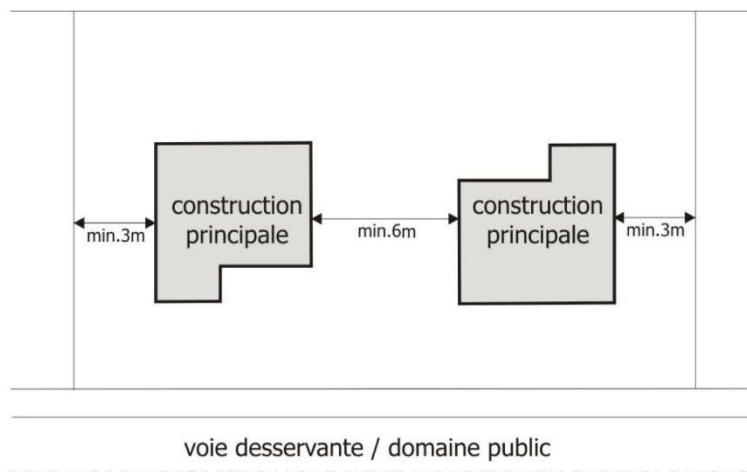
- Le recul latéral minimal des constructions principales est de 3,00 m, à l'exception de bâtiments accolés, voire jumelés et des cas particuliers décrits ci-dessous.
- Le recul postérieur minimal des constructions principales est de 8,00 m. Ce recul s'impose même s'il empiète sur la bande d'alignement définie à l'article A.1.1.2.
- Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses et des seuils, et autres installations semblables.



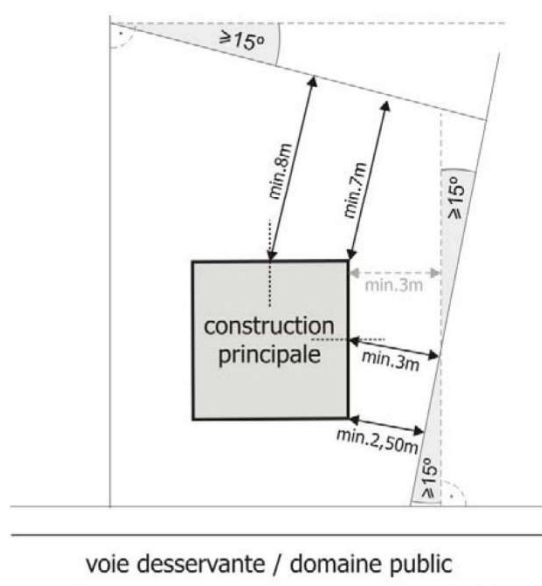
- Si le recul latéral accusé par le bâtiment sur le terrain attenant est nul, la construction à ériger doit être implantée soit sur la limite latérale, soit en respectant une marge de reculement latérale minimale de 6 m; un recul inférieur à 20 cm est assimilé à un recul nul. Si le recul latéral accusé par le bâtiment sur le terrain attenant est nul, la construction à ériger doit être implantée sur la limite latérale; un recul inférieur à 20 cm est assimilé à un recul nul. En l'absence de bâtiment sur le terrain attenant, la construction à ériger doit en principe respecter un recul de 3 m, mais peut être implantée sur la limite latérale de propriété s'il existe un accord écrit entre voisins. Est assimilée à un bâtiment existant l'émission, préalablement à l'introduction de la demande d'autorisation de construire pour le terrain concerné, d'un permis de construire pour l'érection d'un bâtiment sur le terrain attenant.
- Les terrasses, les seuils et les autres installations semblables peuvent empiéter sur les marges de reculement latérale et postérieure sur une profondeur de 1 m à partir de la façade. Cependant, les terrasses placées au niveau du terrain existant, sans remblai ou déblai, peuvent être implantées sans respecter un recul latéral. Les cheminées accolées ne présentant pas de foyer extérieur et n'empiétant pas sur les marges de reculement latérales minimales de plus de 0,50 m, peuvent être autorisées. Les cheminées présentant un foyer extérieur doivent respecter le recul latéral imposé.
- Si une construction principale est érigée en limite latérale de propriété, le mur mitoyen doit être aveugle et surmonté d'un pignon droit permettant d'y accoler la bâtisse voisine.
- Moyennant accord écrit entre voisins, les marges de reculement latérale et postérieure peuvent être réduites sur l'un des bien-fonds, à condition que la distance entre façades ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque construction principale et sa limite séparatrice. Cet accord crée une servitude illimitée dans le temps.



- h) A l'exception de bâtiments accolés, voire jumelés, la distance réglementaire entre constructions principales sises sur une même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.



- i) Un changement de limite de propriété survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraîne pas une diminution de la distance réglementaire entre constructions ni un dépassement de la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle autorisée. Tout changement de limite de propriété est subordonné à la condition que les reculs réglementaires soient toujours respectés.
- j) Lorsque la face d'une construction se présente obliquement par rapport à la limite latérale ou postérieure de la parcelle (à partir d'un écart de min. 15° par rapport à l'angle droit), le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul ne peut pas être diminué de plus de 50 cm pour le recul latéral et de 1 m pour le recul postérieur.



- k) Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant les reculs peut être accordée.

#### **A.1.1.4 Constructions principales en coin**

- a) Dans le cas de constructions principales situées sur une propriété dont deux limites au moins sont bordées par une voie publique, le recul de la construction à prendre en compte est :
  - la marge de reculement avant pour chacune des façades donnant sur la voirie,
  - la marge de reculement latéral pour les façades donnant sur les limites de propriété touchant au moins en un point la limite longeant la voie publique,
  - la marge de reculement arrière pour les autres façades.
- b) Pour les constructions érigées aux angles de rues, des conditions spéciales peuvent être imposées par le bourgmestre dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, dont notamment un alignement avant minimal supérieur à 4,5 m, des pans coupés, angles arrondis ou retraits spécifiques, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

#### **A.1.1.5 Parcellaire**

Le conseil communal peut refuser l'autorisation pour un morcellement de terrains situés dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées si les parcelles issues d'un remembrement éventuel ne sont pas de dimensions suffisantes pour y ériger une construction principale conforme au présent règlement et au règlement des bâtisses des voies publiques et des sites ou si elles ne s'intègrent pas dans la structure existante du parcellaire avoisinant.

### **A.1.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol**

#### **A.1.2.1 Forme architecturale et constructions en sous-sol**

- a) Les nouvelles constructions doivent présenter une forme (« Grundform ») et un volume architecturaux traditionnels de base rectangulaire ou carré.
- b) Les parties des constructions en sous-sol sont dispensées des prescriptions de l'article A.1.1, à condition qu'elles soient complètement enterrées et que les dispositions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites soient respectées.
- c) Les parties des constructions en sous-sol ne doivent pas dépasser une profondeur de 5 m à partir du terrain naturel et max. 1 sous-sol est autorisable.

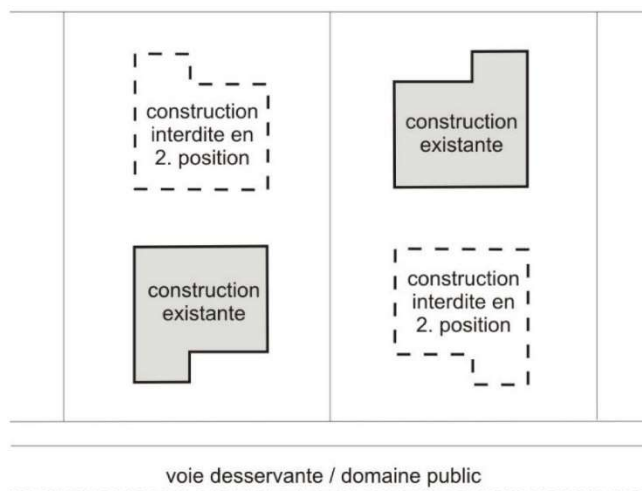
#### **A.1.2.2 Agencement, largeur et surface des constructions**

- a) Sur les terrains non construits, les constructions principales pourront être isolées, jumelées ou groupées en bande avec un maximum de 4 maisons unifamiliales.
- b) Une construction principale doit respecter une largeur de la façade donnant sur la voie publique d'au moins 7 m en cas de maison en bande et d'au moins 8 m pour toute autre construction. Les parcelles devront avoir des dimensions telles qu'il soit possible, en dehors des reculs imposés sur les limites, d'y ériger une construction principale répondant à cette exigence.
- c) La surface d'emprise au sol minimale de la construction principale est de
  - 100 m<sup>2</sup> pour une maison unifamiliale isolée ;
  - 80 m<sup>2</sup> pour une maison jumelée ou groupée en bande.



### A.1.2.3 Construction principale en deuxième position

Une construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie existante que la construction principale en première position, est interdite. Cette disposition n'affecte en rien la situation des immeubles existants.



### A.1.2.4 Constructions jumelées ou en bande

- L'ensemble des constructions jumelées ou en bande doit être constitué d'entités séparées par leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun (garage collectif, entrée, ascenseur, chauffage, etc.). Pour la détermination des surfaces de parcelles minimales admissibles et de la surface bâtie minimale admissible, de la hauteur de constructions, chacun des bâtiments est considéré séparément.
- Les portes d'entrée principales des maisons jumelées doivent se trouver au même niveau, si ces entrées se trouvent dans la même façade frontale ou si l'axe de la rue n'accuse pas une pente supérieure à 5 %.
- Les constructions jumelées ou en bande devront former une unité harmonieuse. Les hauteurs, la pente et la forme de la toiture, le jeu entre les ouvertures ainsi que la structure de façade devront former un ensemble harmonieux. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s).

### A.1.2.5 Véranda, verrière, balcons

- Est à considérer comme véranda une galerie hors œuvre adossée à la façade d'une maison et composée d'une ossature légère. Est à considérer comme couverture de terrasse tout ouvrage couvrant une surface stabilisée hors œuvre par le haut.
- Les vérandas ne peuvent être adossées qu'au rez-de-chaussée d'une maison d'habitation et ne peuvent servir qu'à des fins d'habitation.
- La hauteur à la corniche des vérandas et couvertures de terrasses doit se situer entre 2 m et la hauteur du rez-de-chaussée. La hauteur du faîte ne peut dépasser la hauteur de la corniche de la maison d'habitation si celle-ci comporte un seul niveau plein et 3,5 m dans les autres cas.
- Les toitures des vérandas et couvertures de terrasses peuvent être à pan unique et les dispositions de l'article B.3.1) d) ne sont pas applicables à leur égard.
- Une véranda, verrière, balcon ou construction similaire peut être implantée à l'extérieur de la bande d'alignement de 24,00 m sur une profondeur maximale de 5 m, tout en respectant le recul postérieur minimal de 8,00 m. Elles sont interdites dans les marges de reculement avant.

- f) A l'exception des maisons jumelées ou groupées en bande le recul latéral réglementaire est toujours à respecter.
- g) Les balcons en porte-à-faux sont prohibés dans les reculs avant. Dans les reculs latéraux les balcons doivent respecter une distance minimale de 2,00 m par rapport à la limite de la parcelle.

#### A.1.2.6 Piscines couvertes et non couvertes

Pour les piscines couvertes, les prescriptions de l'article A.1.2.5 sont applicables.

Pour les piscines non couvertes, les prescriptions de l'article A.1.7.1 c) sont applicables.

#### A.1.2.7 Autres constructions

Toute installation ou construction à affectation énergétique, électronique, de communication ou similaires (p. ex. antennes, éoliennes,...) sans but d'utilité publique ne peut dépasser une hauteur maximale de 11,50 m, mesurée à partir de la cote de référence du terrain naturel.

Le recul latéral minimal de toute installation ou construction est de 3,00 m.

Le recul postérieur minimal de toute installation ou construction est de 3,00 m.

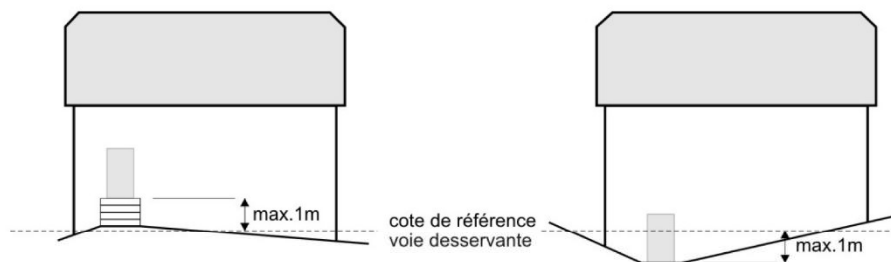
### A.1.3 Le nombre de niveaux et les hauteurs des constructions principales

#### A.1.3.1 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux dans une construction est libre dans le respect des hauteurs minimale et maximale de la construction et dans le respect de la hauteur minimale des pièces destinées au séjour prolongé des personnes.

#### A.1.3.2 Socle / Seuil d'entrée

- a) Le niveau du socle ou seuil d'entrée à respecter est de 1 m vers le haut et 1 m vers le bas.

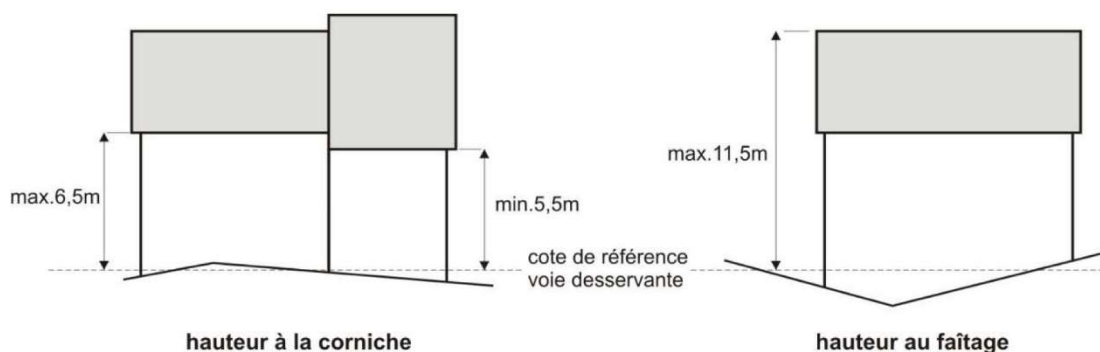


niveau socle / seuil d'entrée

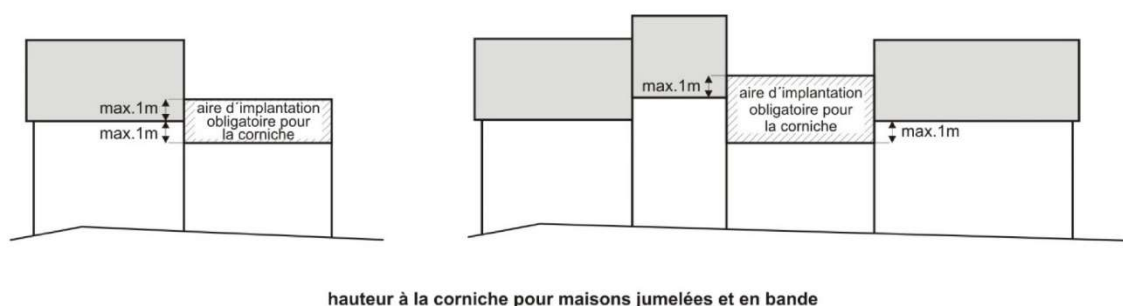
- b) Le niveau du socle ou seuil d'entrée peut exceptionnellement être augmenté pour des raisons urbanistiques et s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur à la corniche respectivement à l'acrotère maximale à respecter ne pourra pas être dépassée.

### A.1.3.3 Hauteur à la corniche et au faîtage

- a) La hauteur à la corniche à respecter est de 5,50 m au minimum et de 6,50 m au maximum.
- b) La hauteur maximale du faîtage est de 11,50 m. Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.



- c) Pour les constructions jumelées ou groupées en bande la hauteur à la corniche respectivement à l'acrotère doit se situer entre les hauteurs des corniches voisines, ou les dépasser de 1 m au maximum.



- d) Une construction existante qui ne respecte pas la hauteur minimale prescrite au point a) peut être transformée ou agrandie sans porter la hauteur de corniche minimale prescrite par le point a), à condition:
  - que la surface construite brute existante ne soit pas augmentée de plus de 25% de la surface construite brute initiale, applicable au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement ;
  - que toutes les autres prescriptions du présent règlement soient respectées.

### A.1.4 Le nombre d'unités par construction

- a) Pour les parcelles non encore construites, l'unité de calcul du nombre d'unités est fixée à 500 et sert à définir le nombre maximum possible d'unités à construire pour chaque parcelle. La surface au sol constructible nette en m<sup>2</sup>, multipliée par 2,8 (niveaux) et divisée par l'unité de calcul (500), donne le nombre maximal possible d'unités. Les décimales sont arrondies vers le haut ou vers le bas à l'unité la plus proche.

Pour les parcelles non construites, la construction de maisons bi-familiales et plurifamiliales est interdite.

- b) Pour les parcelles déjà construites, le choix est donné entre 2 possibilités:
  - i. la démolition des constructions existantes et l'établissement d'une ou de plusieurs constructions principales nouvelles comportant un nombre maximal d'unités conforme au point a).



- ii. le maintien du gabarit des constructions existantes qui pourront alors comprendre un nombre maximal d'unités obtenu par la multiplication de la surface construite par 2,8 (niveaux) et la division de ce chiffre par l'unité de calcul de 250.
- Pour les constructions existantes classées comme « construction à conserver » ou « gabarit à sauvegarder » au PAG, les parties de constructions qui sont localisées au-delà de la bande d'alignement de 24 m sont entièrement considérées pour le calcul, si au moins 50% de cette construction se trouvent à l'intérieur de la bande d'alignement de 24 m.
  - Pour toutes les autres constructions existantes, seulement les parties des constructions qui se trouvent à l'intérieur de la bande d'alignement sont considérées pour le calcul. Les dépendances fonctionnelles construites avec des cadres en acier ou en bois (halls ou hangars) ne peuvent pas être considérées pour le calcul.

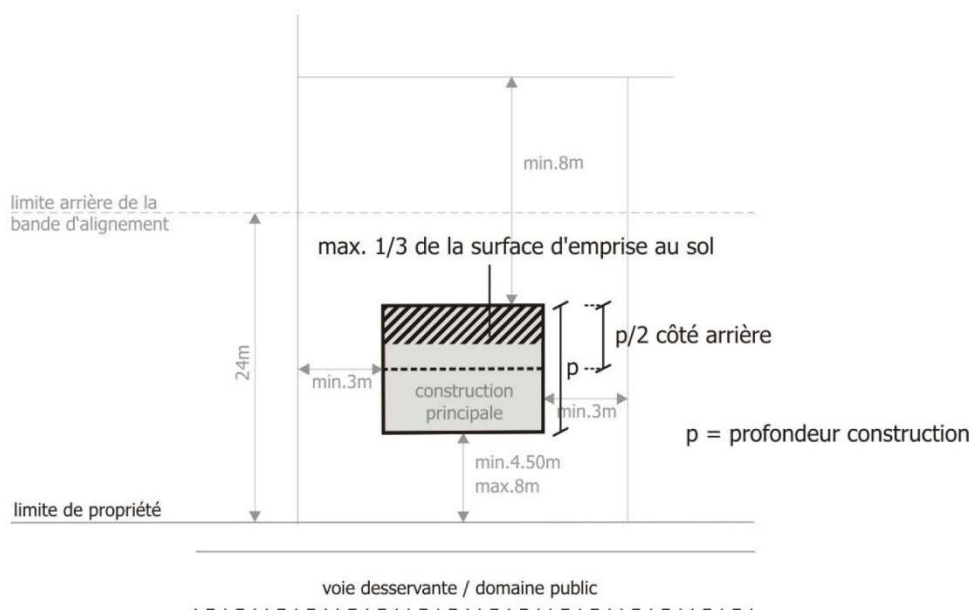
### A.1.5 L'emprise au sol

- a) 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.
- b) 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.
- c) Le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions et la surface du terrain à bâtir net est fixé à :
- 50% pour les constructions hors-sol ;
  - 60% pour les constructions sous-sol.

### A.1.6 Les formes, pentes et orientations des toitures

#### A.1.6.1 Formes et pentes

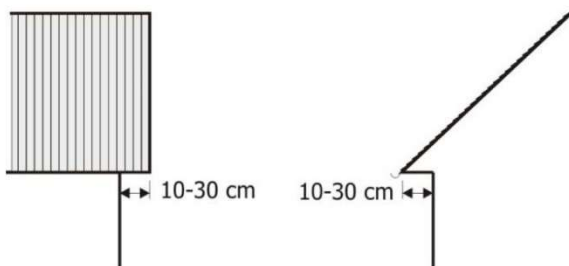
- a) Les toitures des constructions principales et des dépendances avec une emprise au sol  $>20 \text{ m}^2$  sont à deux pans, en croupe, en demi-croupe, en bâtière, à la Mansart, à pans coupés (« Krüppelwalmdach ») ou à double bâtière croisée (« Zeltdach ») et ont une pente entre  $30^\circ$  et  $45^\circ$ . Seul le brisis d'un toit à la Mansart aura une pente jusqu'à  $85^\circ$ .
- b) Les toitures des constructions principales pourront être plates sur une surface maximale de  $1/3$  de la surface d'emprise au sol de la construction principale, à condition que
- l'acrotère soit égal ou max. 1,00 m supérieur à la corniche de la construction principale ;
  - et la toiture plate se trouve sur la partie postérieure de la construction principale. Elle est interdite sur la partie avant (première moitié par rapport au domaine public, respectivement la voie desservante) de la longueur de la façade latérale.



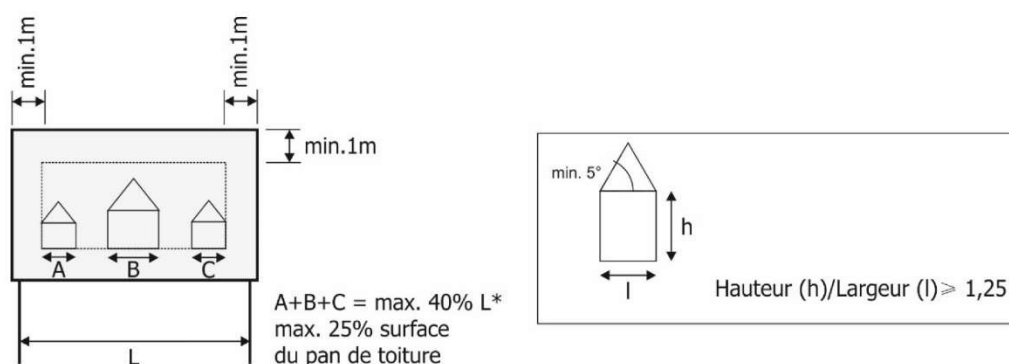
- c) Pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines, le bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, l'orientation des faîtes, la pente des toitures et la couverture de celles-ci.

#### A.1.6.2 Superstructures

- a) Le dépassement de la corniche respectivement de la toiture sur le mur pignon ne peut être inférieur à 10 cm et supérieur à 30 cm.

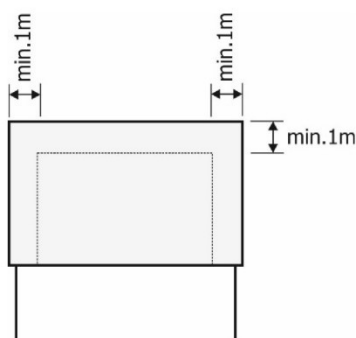


- b) Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, à un m de recul minimum des limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. Les lucarnes doivent présenter un rapport entre la largeur et la hauteur égal ou supérieur à 1,25. La largeur additionnée des frontons, lucarnes et châssis-rampants ne peut dépasser 40 % de la longueur de la façade si l'avant-toit n'est pas interrompu et 33% dans le cas contraire. La surface totale des frontons et lucarnes ne peut dépasser 25% de la surface du pan de toiture dans lequel ils sont situés si l'avant-toit n'est pas interrompu et 15% dans le cas contraire. Dans tous les cas le niveau du faîte des frontons et lucarnes doit être inférieur d'au moins 1 m par rapport au niveau du faîte de la toiture dans laquelle ils sont situés. Les lucarnes et frontons peuvent être couverts par une toiture à pan unique qui présente une inclinaison minimale de 5°.



\* si l'avant-toit interrompt la façade: A+B+C = max. 33% L  
et max. 15% surface du pan de toiture

- c) Pour les façades respectivement toitures arrières et latérales des constructions (non-orientées vers le domaine public, respectivement la voie desservante), la dimension des lucarnes peut déroger aux prescriptions du point b). Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, à un m de recul minimum des limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. Dans tous les cas, le niveau du faîte de la lucarne doit être inférieur d'au moins 1,00 m par rapport au niveau du faîte de la toiture dans laquelle elle est située. La lucarne de dimension plus importante est interdite sur la partie avant de la toiture latérale (première moitié par rapport au domaine public, respectivement la voie desservante de la longueur de la façade latérale).



- d) A l'exception des frontons et des lucarnes visés dans l'alinéa b), des souches de cheminées et de ventilation, les autres superstructures des constructions doivent se trouver à l'intérieur de la pente de la toiture et être intégrées dans les combles, le tout sans préjudice des dispositions de l'alinéa f) du présent article.
- e) Les équipements techniques collectifs (p. ex. trafos) non mobiles, implantés de façon permanente à un endroit, sont dispensés de l'application des dispositions ci-dessus ainsi que des dispositions de l'article B.3.1 d).
- f) Les éoliennes sur les toitures sont interdites.
- g) Capteurs solaires
- Les capteurs montés en toiture peuvent être placés en guise de recouvrement de la toiture ou au-dessus du recouvrement de la toiture sans pouvoir dépasser celui-ci de plus de 0,40 m.

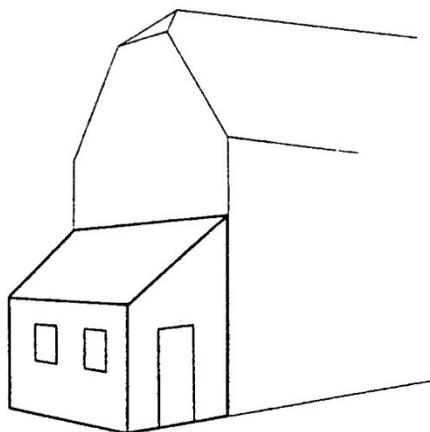


## A.1.7 Dépendances

### A.1.7.1 L'aménagement des dépendances

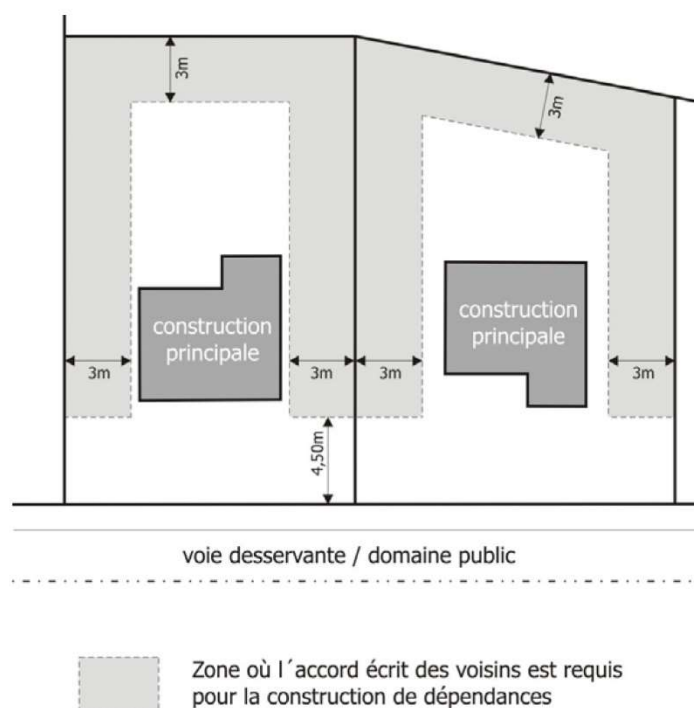
- a) Les formes et pentes des toitures des dépendances sont réglées comme suit :
- Pour les dépendances avec une emprise au sol  $\leq 20$  m<sup>2</sup> toutes les formes de toitures avec des pentes entre 0° et 45° sont admises.
  - Les toitures des dépendances avec une emprise au sol  $> 20$  m<sup>2</sup>, sont à traiter de façon à présenter le même aspect que la construction principale (voir article A.1.6). Par dérogation à la phrase qui précède, une toiture à versant unique dont le faite est accolé à une autre construction est admissible sur une dépendance accolée à une autre construction, sous condition que la toiture accolée respecte une pente minimale de 15° et que son faitage présente une hauteur inférieure à la corniche respectivement à l'acrotère de l'autre construction du côté de l'accolement sans dépasser 4 m; en cas d'accolement à un mur pignon de l'autre construction, le faitage doit présenter une hauteur inférieure à la corniche la plus basse de l'autre construction sans dépasser 4 m, mesurée par rapport au terrain naturel.

La dépendance ne doit pas dépasser la façade de la construction à laquelle elle s'accolé.



- b) Le faitage et la corniche de toute dépendance doivent se situer au moins à 0,50 m plus bas que ceux de la construction principale et ne peuvent dépasser 11,00 m pour le faitage, respectivement 6,00 m pour la corniche, sauf que le faitage de toute dépendance ayant une emprise au sol  $\leq 20$  m<sup>2</sup> ne peut dépasser 4 m.
- c) Aucune dépendance ne peut être autorisée dans les marges de reculement minimales avant.

Avec un accord écrit entre voisins, une dépendance peut être érigée dans les marges de reculement latérales (y compris la bande de construction) et postérieures de 3 m. L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.



- d) Une dérogation à cette exigence d'un accord écrit entre voisins peut être octroyée s'il existe, sur un terrain voisin, une construction en limite de propriété ou dans la marge de reculement latérale et postérieure énoncée au point c) ci-avant. Le requérant peut édifier une dépendance sur la même emprise qu'occupe la dépendance existante sur la limite de propriété.
- e) Une dépendance construite en limite de propriété doit être aménagée de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant de la toiture se déversent sur le bien-fonds même où la construction est érigée. Les murs extérieurs de la dépendance se situant sur une limite de propriété doivent être réalisés sous la forme de murs mitoyens, sauf si l'accord entre voisins le stipule autrement.
- f) Si des dépendances sont étendues au-delà de 20 m<sup>2</sup>, notamment par voie d'agrandissement ou d'accolement d'une autre dépendance, la dépendance globale en résultant devra respecter les dispositions du présent article.
- g) Les toitures végétalisées sont autorisées sur les dépendances.
- h) La toiture plate d'une dépendance ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse.

#### A.1.7.2 Nombre de dépendances par parcelle et autres constructions

- a) Sur chaque parcelle ou lot individuel(le) ne peuvent être érigés que deux dépendances individuelles non accolées à la construction principale.
- b) Les capteurs et panneaux solaires placés au sol sont interdits sur les côtés avant et latéraux des constructions principales. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m à partir du terrain naturel. Pour l'installation des capteurs et panneaux solaires placés au sol du côté arrière, les prescriptions de l'article A.1.7.1 c) et e) sont à respecter.

## **Chapitre B. Règles applicables à toutes les zones**

### **Art.B.1 Les emplacements de stationnement**

Voir l'article 7 de la partie écrite du PAG.

### **Art.B.2 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées**

#### **B.2.1 Remblai et déblai**

- a) En principe le terrain naturel est à sauvegarder.
- b) L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du site. Le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.
- c) Nul part le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1 m par des remblais ou de 2 m par des déblais.
- d) Les murs de soutènement en relation avec la construction principale même, pourront faire l'objet de contraintes spécifiques. Les autres murs de soutènement ne peuvent dépasser 1 m par rapport au terrain naturel.

#### **B.2.2 Clôtures**

- a) Toutes les clôtures massives et légères implantées en limite de propriété ou dans les marges de recul minimales, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction sont soumis à autorisation.
- b) Les espaces libres entre les alignements avant et la voie publique pourront être clôturés par des clôtures massives et/ou légères d'une hauteur maximale de 1,40 m. Cependant, la partie massive ne peut pas dépasser une hauteur de 0,80 m. En outre, la visibilité de l'accès carrossable doit être garantie.
- c) Sur les limites de propriété latérale et postérieure, des clôtures massives et/ou légères d'une hauteur maximale de 2 m sont permises. Cependant, la partie massive ne peut pas dépasser une hauteur de 0,80 m. Avec accord préalable entre voisins concernés, la hauteur de 0,80 m pour les clôtures massives peut être dépassée.
- d) Des clôtures massives et/ou légères plus hautes peuvent être autorisées exceptionnellement pour des raisons de morphologie ou de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de circulation.



## **Art.B.3 Prescriptions quant à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux**

### **B.3.1 Couleurs et matériaux**

- a) Les façades sont à réaliser en enduit de teinte pastel ou blanc respectivement de couleurs non reluisantes et ne peuvent comporter que 3 couleurs ou aspects de couleurs différents. Une palette des couleurs de façade est à présenter. Par exception des façades en bois sont autorisées sur les dépendances, sous réserve du respect des dispositions spécifiques aux différentes zones. Sur les constructions principales, des annexes habitables et des dépendances >20 m<sup>2</sup> est admise une façade en bois à concurrence de 15% de chaque surface de la façade ; les surfaces ne pouvant pas être considérées cumulativement. Tout autre produit est prohibé. Les façades non mitoyennes doivent être ajourées et traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique. Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un enduit simple ou d'un enduit de fonds.
- b) Les socles sont à réaliser en enduit ou en pierres naturelles de caractère régional. Dans ce deuxième cas les socles ne pourront représenter plus de 15 % de chaque surface verticale de la façade.
- c) Les baies doivent de préférence être verticales. Si les baies ont des encadrements, ceux-ci sont à réaliser en pierres naturelles, en pierres reconstituées, en bois ou tout autre matériau pouvant être peint, d'une largeur de 14 à 16 cm sur tout le pourtour de la fenêtre ou porte. Des motifs ornementaux simples sont admis pour le linteau des portes et fenêtres dont ils peuvent augmenter la largeur. Les encadrements doivent se démarquer nettement de par leur couleur de la teinte de la façade.
- d) A l'exception des toitures plates et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales, des annexes habitables et des dépendances >20 m<sup>2</sup> sont couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé, noir ou rouge-brique et mat. Les couvertures des constructions principales en tôles ne présentant pas une profilation régulière rappelant une couverture de toit et ne répondant pas aux critères de coloris de la phrase ci-avant, ainsi qu'en zinc, à l'exception des lucarnes et frontons conformément aux articles 1.6.2 et 1.6.3 sont interdites.
- e) Les cheminées en inox placées sur la façade avant (orientée vers le domaine public, respectivement la voie desservante) sont interdites.
- f) Sur les constructions principales, les capteurs solaires ne peuvent pas être installés en façade.
- g) Sur les dépendances, les capteurs montés en façade peuvent être placés en guise de recouvrement de la façade ou au-dessus du recouvrement de la façade sans pouvoir dépasser celui-ci de plus de 0,20 m.

## **Art.B.4 Dispositions générales**

### **B.4.1 Constructions existantes à l'intérieur du périmètre**

Les dispositions figurant dans le présent règlement s'appliquent également aux transformations, agrandissements et rénovations de constructions existantes, ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation. En cas de changement d'affectation, les constructions existantes doivent être rendues conformes aux règles correspondant à l'affectation de destination.

Les bâtiments existants à l'intérieur des zones urbanisées peuvent être remplacés par des nouvelles constructions respectant les mêmes alignements et les mêmes gabarits que le bâtiment original, même si les prescriptions dimensionnelles du PAP QE ne sont pas respectées. Pour autant que le volume total ne soit pas augmenté, de modifications non substantielles peuvent être apportées aux alignements et gabarits existants. Tout autre dépassement du gabarit existant lors de la demande doit être conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur. La reconstruction doit être sous toit dans un délai de deux ans après l'exécution de la démolition, sous peine de la déchéance de la faculté de remplacement prévue au présent alinéa.

### **B.4.2 Parcelles devenues inconstructibles à l'intérieur du périmètre**

Dans le cas où dans les zones partiellement construites, une parcelle devient inconstructible par les prescriptions du présent règlement, le bourgmestre peut accorder exceptionnellement une autorisation de construire, dérogeant aux dispositions concernant les formes et dimensions de la parcelle et les reculs sur les limites dans le cas de rigueur où des constructions voisines rendraient impropre à la construction une parcelle non construite. Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections.

### **B.4.3 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 peuvent demander un avis à la commission des bâtisses voir tout autre expert / homme de l'art dans la matière. Le bourgmestre ou le collège échevinal pourra également soumettre pour avis une difficulté d'interprétation des dispositions du présent règlement au conseil communal.



## Chapitre C. Règles applicables dans le secteur protégé « environnement construit »

### Art.C.1 Dispositions générales

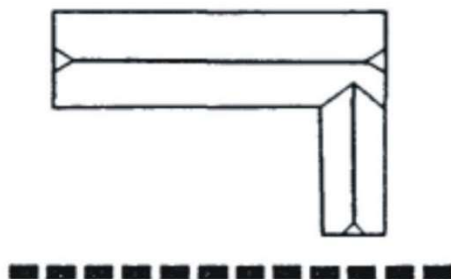
Tant que ce n'est pas spécialement marqué dans le texte comme « uniquement constructions existantes » ou « uniquement constructions nouvelles », toutes les prescriptions qui suivent se réfèrent aux transformations, rénovations et agrandissements de constructions existantes ainsi qu'aux nouvelles constructions.

Les présentes prescriptions se réfèrent aux façades ainsi qu'aux toitures principales avant et latérales (mur pignon) des constructions orientées vers le domaine public, respectivement la voie desservante.

Les présentes prescriptions ne sont pas applicables aux dépendances non accolées avec une emprise au sol  $\leq 20$  m<sup>2</sup>.

#### C.1.1 Orientation du faîtage

Dans toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment, le faîtage est obligatoirement implanté parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de façade.



#### C.1.2 Les combles

L'aménagement d'un comble doit se faire à l'intérieur de la toiture existante. Il ne doit entraîner aucune modification de son contour apparent, sauf pour des raisons de strict éclairage ou de ventilation.

#### C.1.3 Les toitures

##### C.1.3.1 Forme et pente

###### Pentes de toitures

Sur les constructions principales, les annexes habitables et les dépendances avec une emprise au sol  $> 20$  m<sup>2</sup>, les toitures doivent être à deux pentes.

Les toitures à pente unique, les toitures plates et les toitures à deux pentes avec versant décalé sont interdites.

Sur les constructions principales, la pente du toit doit être comprise entre 30° et 45°.

Sur les annexes habitables et les dépendances avec une emprise au sol  $> 20$  m<sup>2</sup>, la pente du toit doit être comprise entre 20° et 45°. Nonobstant les dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa du présent article, les prescriptions de l'article A.1.6.1 b) sont applicables à leur égard.

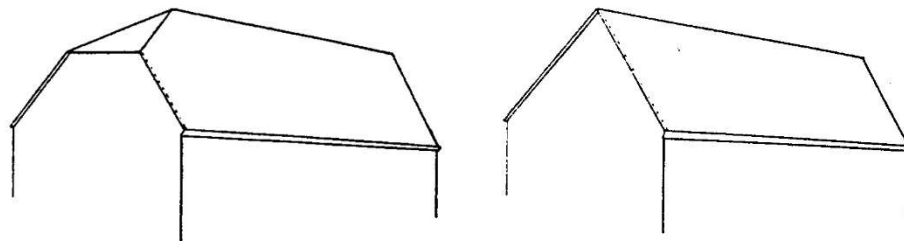
## Types de toiture

Pour les toitures en pente, deux types de toitures sont admis:

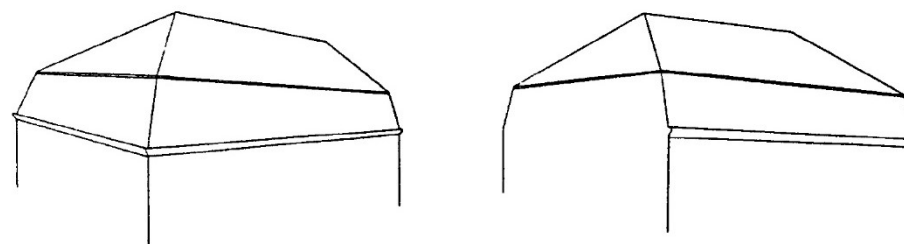
- les toitures à pente continue,
- les toitures à pente brisée.

Les éléments qui composent ou complètent ces types de toitures devront avoir les caractéristiques qui suivent:

- les toitures à pente continue seront généralement à 2 pentes. Le faitage du toit pourra être cassé en demi-croupe surplombant les murs pignons, sur l'un ou les 2 côtés.

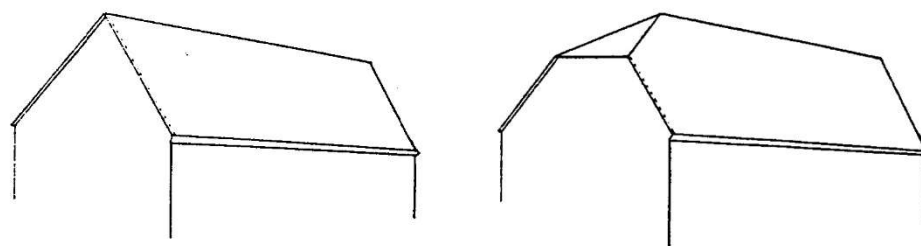


- les toitures à pente brisée pourront être à 4 pentes (style Mansard). Elles pourront également combiner la double pente avec demi-croupe latérale aux caractéristiques de la toiture à pente brisée.



### C.1.3.2 Pignon

Les toitures devront toujours présenter un léger débordement de 5 à 10 cm, quelle que soit leur forme (présence de demi-croupe ou non).



### C.1.3.3 Corniche

**uniquement constructions existantes**

Une corniche au profil simple servira d'élément de raccordement entre la façade et la toiture.

Elle sera exécutée en pierre, bois ou autre matériau pouvant être peints. Elle devra être harmonisée avec les autres éléments décoratifs dont essentiellement la frise, les harpes latérales, le soubassement, l'agrémentant ou les linteaux des fenêtres et des portes.

#### **C.1.3.4 Matériaux**

Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux similaires de couleur identique.

Les plaques d'ardoise seront de format traditionnel.

Le faitage et les arêtiers pourront être soulignés par un rang d'ardoises de forme décorative.

Dans le cas des toitures type « Mansard », le membron pourra être souligné de la même façon.

Exceptionnellement, la tôle présentant un profil rappelant des tuiles (« Dachpfannenprofilblech ») peut être autorisée pour les dépendances.

Dans tous les cas les matériaux de toute toiture doivent représenter une couleur en ardoise mate / anthracite ou similaire.

#### **C.1.3.5 Équipements**

##### **Le réseau d'écoulement d'eaux pluviales**

Le réseau d'écoulement d'eaux pluviales sera réalisé à l'aide de gouttières pendantes demi-rondes en zinc ou cuivre non traité et de descentes verticales dans le même matériau.

##### **Les souches de cheminée**

La maçonnerie des souches de cheminée en façade doit être exécutée avec un enduit de couleur identique à la façade. Si la partie dépassant la toiture n'est pas revêtée dans le même matériel que la toiture, elle doit être revêtée en ardoise respectivement en pierres naturelles ou en briques.

Le zinc est interdit comme matériel pour enfermer les souches de cheminée.

Les souches de cheminée ne doivent pas être le simple prolongement des conduits de fumée. Elles doivent être construites en maçonnerie et entoureront les conduits proprement dits.

Leur nombre sera limité au minimum indispensable.

Dans le cas de plusieurs cheminées dans une même toiture, une disposition symétrique de celles-ci par rapport à l'axe médian de la façade sera imposée, dans la mesure où les exigences techniques le permettent.

#### **C.1.3.6 Palette des couleurs**

Les encadrements, fenêtres et volets doivent être dans des tons qui ne se heurtent pas, mais présentent au contraire une certaine harmonie.

Une palette de couleur propre à chaque construction doit être présentée et autorisée.

#### **C.1.4 Dérogations**

##### **uniquement constructions existantes**

En cas de transformation, de rénovation ou de changement d'affectation d'un immeuble existant, le bourgmestre peut exceptionnellement et ponctuellement, pour des raisons d'une harmonisation esthétique ou des raisons techniques inhérentes aux constructions existantes, déroger aux dispositions du chapitre C. Cette dérogation est soumise à la condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure harmonisation esthétique ou une meilleure faisabilité technique que l'application stricte des dispositions du présent chapitre. Le bourgmestre ou le collège échevinal peut à tout moment demander un avis au Service des sites et monuments, à la commission des bâtisses voir tout autre expert / homme de l'art dans la matière.

## Art.C.2 Les baies dans les constructions principales

Une baie comprend:

- un percement : la baie proprement dite ;
- une modénature (éventuellement) : l'encadrement ;
- des éléments de protection (éventuellement) : barreaudage, garde-corps ou similaires ;
- des éléments d'occultation : fenêtres, portes, volets ou similaires.

Deux types de baies sont distingués :

- 1) les baies murales ;
- 2) les baies dans la toiture.

### C.2.1 Les baies murales

#### C.2.1.1 Emplacement

##### Murs de façade principale et pignons

###### Portes d'entrée principales

La porte d'entrée principale occupera une position liée directement au rythme des ouvertures de la façade:

- dans le cas d'un nombre d'ouvertures impair, sa position devra être centrale ;
- dans le cas d'un nombre d'ouvertures pair, sa position devra correspondre à l'une ou l'autre des 2 possibilités situées immédiatement de part et d'autre de l'axe médian de la façade.

###### Baies

L'emplacement doit respecter en règle générale l'alignement des baies existantes.

S'il n'y a pas de baies existantes, les baies créées doivent être alignées tant horizontalement que verticalement par rapport aux limites de la façade.

###### uniquement constructions existantes

###### Fenêtres

**P** doit être supérieur à **L** ;

**I** doit être supérieur ou égal à  $\frac{H}{2}$  ;

**P'** doit être supérieur ou égal à **L** ;

**J** doit être égal ou inférieur à **H**.

###### Ouvertures type « mezzanine »,

**I** doit être égal à **L** ;

**i** doit être égal à **i'** ;

**h** doit être compris entre  $\frac{L}{3}$  et  $\frac{L}{4}$  ;

La façade doit comporter plus de « pleins » que de « vides ».





**uniquement constructions nouvelles**

Fenêtres

**P et P'** doivent être supérieurs ou égal à **L**.

Ouvertures type « mezzanine »,

**i** doit avoir un minimum de 20 cm

**C.2.1.2 Dimensions**

**Murs de façade principale**

Les éléments existants peuvent être renouvelés dans les mêmes dimensions.

Les fenêtres

Elles doivent toujours être plus hautes que larges. Leur hauteur doit être comprise entre 1,4 et 1,6 fois leur largeur.

Les dimensions admises sont les suivantes:

hauteur:	maximum	1,60 m
	minimum	1,00 m
largeur:	maximum	1,00 m
	minimum	0,71 m

La porte d'entrée principale

Elle doit s'accorder en proportions et en dimensions avec les fenêtres. La proportion entre sa hauteur **H** et sa largeur **L** sera dans le rapport : **H ≥ 2 x L**.

Les dimensions admises sont les suivantes:

hauteur:	maximum	2,40 m
	minimum	2,00 m
largeur:	maximum	1,20 m
	minimum	1,00 m

La porte de garage

La porte de garage doit être exécutée de façon à ce que l'optique de la porte charretière persiste. Toutes les solutions techniques sont admissibles.

Les dimensions maximales admises sont:

hauteur:	3,50 m
largeur:	5,00 m

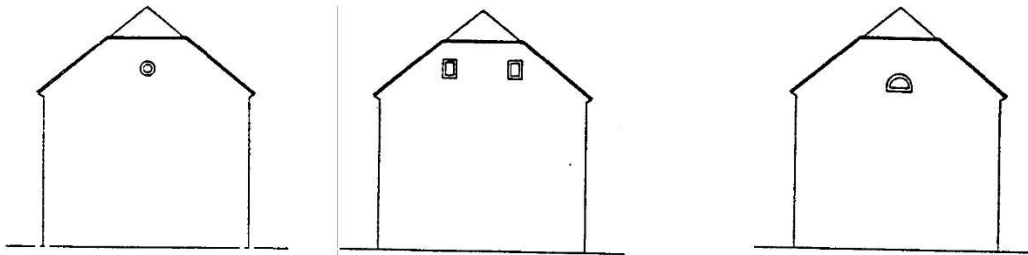
**Murs pignons**

Les types de baies devront reprendre les dimensions, les caractéristiques et les formes traditionnelles.

On pourra néanmoins autoriser dans le mur-pignon des baies de mêmes dimensions que pour les murs de façade avant. Dans ce cas leur percement devra observer les mêmes règles de rythme.

Les types de baies traditionnelles représentées dans les dessins ci-après sont admis dans la partie supérieure à la corniche du mur pignon. La longueur, la largeur ou le diamètre d'une telle baie ne doivent pas être supérieurs à 70 cm.





Des portes ou portes-fenêtres sont admises au rez-de-chaussée avec les dimensions maximales suivantes:

hauteur: 2,40 m

largeur: 1,20 m

### C.2.1.3 Les encadrements de baies

Un encadrement simple conforme aux prescriptions de l'art. B.3.1 c) sera obligatoire.

Si les baies existantes comportent une quelconque modénature, encadrement, appuis de fenêtre, ou similaires - il faut impérativement la reproduire sur la baie qui est créée.

### C.2.1.4 Les éléments de protection

- Le barreaudage, pour la protection contre la pénétration, doit être simple, et situé à l'intérieur du tableau de la baie.
- Le garde-corps, pour la protection contre la chute, doit également être simple, et situé à l'intérieur du tableau de la baie.
- En règle générale, tout système de serrurerie saillante, qui conduirait à condamner l'usage des volets, est interdit.

### C.2.1.5 Les éléments d'occultation

#### Les portes

Elles doivent, soit reprendre les caractéristiques traditionnelles existantes, soit être très simples, mat et de couleur non reluisante.

Des éléments vitrés dans la porte sont possibles.

La poignée de porte (« Türgriff ») ne doit pas excéder une longueur de 40 cm.

#### Les fenêtres

Les constructions existantes présentant des fenêtres sans croisillons au moment de la demande d'autorisation sont exemptes de cette obligation.

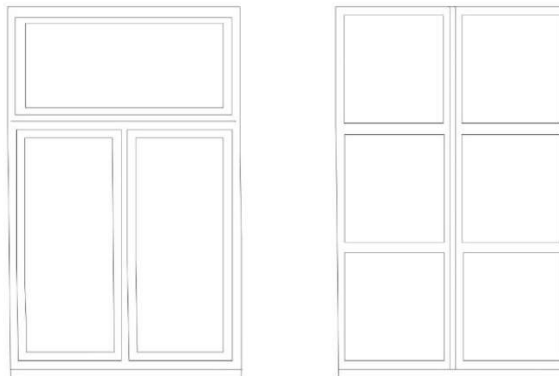
Pour les autres constructions deux types de fenêtres traditionnelles sont autorisés:

- les fenêtres à croisillons
- les fenêtres à imposte
  - *les fenêtres à croisillons*

Elles sont constituées de 2 battants ou 1 battant de même largeur présentant la même optique, comportant chacun 3 carreaux séparés entre eux par de petit bois fins.

La largeur des croisillons horizontaux est au moins de 2 cm.

La largeur des croisillons verticaux correspond au moins au double de celle des croisillons horizontaux.



- *les fenêtres à imposte*

Elles sont constituées de 2 battants ou 1 battant de même largeur présentant la même optique à carreau unique, et d'une imposte horizontale à carreau unique également.

La hauteur de l'imposte sera comprise entre 1/3 et 1/4 de la hauteur totale de la fenêtre.

#### Les volets

Ils sont rabattants de part et d'autre de la fenêtre.

Ils sont traditionnellement persiennés.

Les caisses des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

### **C.2.2 Les baies dans la toiture**

Les types d'ouverture autorisés dans la toiture dépendront des toitures imposés à l'art.C.1.3.1.

Les types de baies autorisés sont les suivants:

- Lucarnes ;
- châssis rampants (type « Velux »).

#### **C.2.2.1 Les lucarnes.**

##### **Prescriptions.**

La pente de la toiture de la lucarne doit être la même que celle du bâtiment.

La ou les lucarnes seront disposées symétriquement par rapport à l'axe médian de la façade.



Elle ne doit pas comporter:

- d'arêtiers et de débords de toiture trop saillants
- de corniche et linteau importants
- de soubassement en maçonnerie
- de gouttière

### Types de lucarne

#### Toiture à pente continue

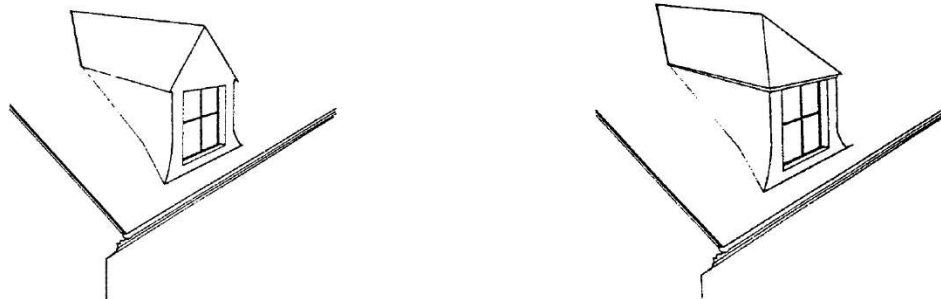
La lucarne doit être entièrement incluse dans la toiture du bâtiment.

Conformément au style traditionnel, la lucarne a une couverture à 2 pentes; elle sera surmontée d'un fronton et les dimensions de la baie auront les dimensions suivantes :

- largeur : min.: 0,60 m / max. : 0,80 m
- hauteur . min.: 0,80 m / max. : 1,00 m

L'ouverture sera fermée par une fenêtre composée de 4 carreaux séparés par 2 petits bois en croix.

La lucarne ayant une couverture à 3 pentes et les mêmes autres caractéristiques sera également admise.



#### Toiture à pente brisée

L'ouverture de la lucarne se fera dans la partie basse de la toiture (brisée).

Deux types de lucarnes seront autorisés:

- lucarne à bâtière, soit à 2 pentes, avec une ouverture surmontée d'un fronton, la baie correspondant à l'ouverture aura une dimension maximale de : largeur 0,80 m / hauteur 1,00 m
- lucarne en chien assis, soit à 1 seule pente dans le prolongement de la partie haute de la toiture (terrasson) la dimension maximale de la baie sera également de : largeur 0,80 m / hauteur 1,00 m



Quelle que soit la forme de la toiture, les doubles lucarnes sont interdites.

#### C.2.2.2 Les châssis rampants

Les châssis rampants doivent toujours être de dimension réduite par rapport à la toiture.

Ils sont autorisés dans les types de toitures à pente continue et à pente brisée, à condition dans cette dernière qu'ils se situent dans la partie haute de la toiture (terrasson).

#### Dimensions

Les châssis-rampants ne pourront pas dépasser une hauteur maximale 1,50 m et ils doivent avoir une dominance verticale, être parallèle à la surface du pan de toiture et être axés aux ouvertures en façade principale.

Pour la toiture sur la façade principale orientée vers le domaine public, respectivement la voie desservante, le rapport entre les ouvertures ainsi réalisées et la surface du pan de la toiture dans lequel ils se situent, ne pourra excéder 15 %.

### Art.C.3 Les baies dans les annexes habitables et les dépendances

Sous réserve que les nouvelles baies murales rajoutées s'intègrent en parfaite harmonie dans la caractéristique de la façade existante, qu'une symétrie des ouvertures soit créée ainsi que la caractéristique de la dépendance par rapport à la construction principale soit gardée, une combinaison entre les 4 options suivantes est possible pour les baies murales:

- 1) maintenir les baies murales existantes ;
- 2) créer les baies murales conformément à l'article C.3.1 ;
- 3) reprendre les emplacements et dimensions des baies murales de la construction principale adjacente (même ensemble);
- 4) créer les baies murales conformément aux prescriptions de l'article C.2.1.

### C.3.1 Les baies murales

#### uniquement constructions existantes

#### C.3.1.1 Emplacements

##### Murs de façade principale

Les baies à conserver ou à reproduire doivent présenter les emplacements suivants :

##### Niveau du rez-de-chaussée

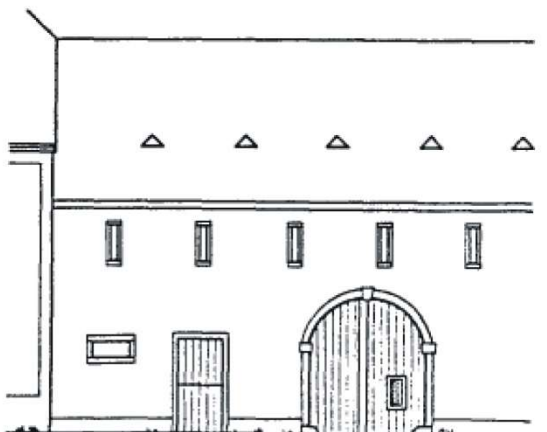
- porte charretière à double battant : elle occupera de préférence une position centrale, mais la position latérale est autorisée. La porte charretière à double battant peut être utilisée comme porte de garage. La porte de garage doit être exécutée de façon à ce que l'optique de la porte charretière persiste. Toutes les solutions techniques sont admissibles.
- porte à simple battant : elle occupera toujours une position latérale.

##### Niveau d'étage

- ouvertures de type « meurtrière » : elles seront toujours disposées symétriquement par rapport aux éléments centraux de la façade.

##### Tout niveau

- les fenêtres de nombre pair seront situées symétriquement par rapport aux éléments centraux de la façade.



##### Murs pignons

Les murs pignons sont à traiter de la même façon que les murs pignons des constructions principales.

#### C.3.1.2 Dimensions

Les éléments existants peuvent être renouvelés dans les mêmes dimensions.

Les éléments modifiés ou rajoutés doivent présenter les dimensions suivantes :

##### porte charretière à double battant

- hauteur maximale: 3,50 m
- largeur maximale: 5,00 m



porte d'étable à simple battant

- hauteur maximale: 2,40 m
- largeur maximale: 1,20 m

fenêtres

- Les fenêtres seront de forme rectangulaire.
- Elles seront positionnées horizontalement au rez-de-chaussée et verticalement à l'étage.
- Les rapports largeur/hauteur seront de 1 à 2 minimum et 2 à 3 maximum.
- La largeur minimale sera de 0,40 m.
- La hauteur maximale sera de 0,90 m.

ouvertures de type 'meurtrière'

- Le rapport largeur/hauteur pourra varier de 1 à 3 jusqu'à 1 à 9.

**C.3.1.3 Encadrement de baies**

Un encadrement simple conforme aux prescriptions de l'art. B.3.1 c) sera obligatoire.

L'encadrement des ouvertures de type « meurtrière » pourra être complété par un meneau vertical, donnant ainsi l'illusion d'une double meurtrière.

Des jours à encadrement décoratif de type « trèfle », « rose » ou autres seront également autorisés.

Les encadrements des portes charretières pourront être soulignés par des motifs décoratifs à hauteur des sommiers et par des chasse-roues au niveau du sol.

**C.3.1.4 Eléments de protection**

Les prescriptions de l'article C.2.1.4 sont applicables.

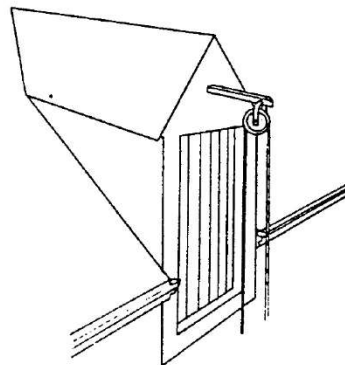
**C.3.1.5 Eléments d'occultation**

Les prescriptions de l'article C.2.1.5 sont applicables.

**C.3.2 Les baies dans la toiture**

Les prescriptions de l'article C.2.2 concernant les toitures à pente continue, sont applicables.

Les lucarnes dont le pignon se situe en prolongement du mur de façade sont autorisées.



## Art.C.4 Les façades

- a) Toute opération de ravalement de façade devra faire l'objet d'une déclaration.
- b) L'enduit
- Toutes les façades seront enduites d'un mortier de ciment ou de chaux grasse, taloché.
  - Les couleurs et matériaux des revêtements de façades doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins existants.
  - Les pierres taillées et appareillées pourront être laissées apparentes, à savoir les chaînages, arcs, encadrements de fenêtre ou similaires.
  - Les matériaux d'imitation en simili et repiqués devront obligatoirement s'intégrer dans l'aspect du reste de la façade.
- c) La modénature
- Ce sont tous les éléments d'ornementation fonctionnelle qui sont intégrés dans la façade et qui seront obligatoirement conservés et restaurés: corniches, bandeaux, encadrements de baies, appuis de fenêtres, linteaux ou similaires.
  - Les éléments tels que les harpes latérales et le soubassement doivent être de forme simple et régulière. Ils seront en pierre ou tout autre matériau, pouvant être peint.
- d) Les percements.
- Les dispositions des articles C.2 et C.3 concernant les baies sont applicables.
- e) Les occultations.
- Les dispositions des articles C.2 et C.3 concernant les occultations sont applicables.
- f) Véranda, verrière, balcons.
- Les véranda, verrière et/ou balcon sont seulement autorisées sur les façades arrières des constructions principales.

## Art.C.5 L'aménagement de vitrines de magasins.

Les vitrines seront aménagées selon les prescriptions suivantes :

- a) Le percement.
- Il devra respecter le rythme de la façade, et ne doit pas être trop large.



- Le percement sera interrompu par des meneaux à intervalles proches qui n'excéderont pas la largeur de la baie d'entrée principale.

b) La devanture.

- Elle ne devra pas constituer un élément supplémentaire par rapport à ceux qui composent la façade. Les matériaux non-traditionnels, tels que l'acier inoxydable, le marbre, le verre fumé, le grès émaillé, l'aluminium, ou similaires sont interdits.
- Elle sera du même coloris que celui de la façade, soit de certains éléments de celle-ci, tels volets, menuiseries.
- Les auvents sont interdits.
- Les rideaux de fermeture extérieurs sont interdits.

c) Les enseignes.

- Elles définissent l'appellation du magasin et les produits qui y sont vendus.
- Les enseignes en plastique ou matière artificielle sont interdites.
- Elles doivent être implantées sur le bandeau défini par le haut de la vitrine et la corniche de l'appui du premier étage.
- Leurs dimensions seront conformes à la réglementation (conformément au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites).

d) Les éclairages extérieurs.

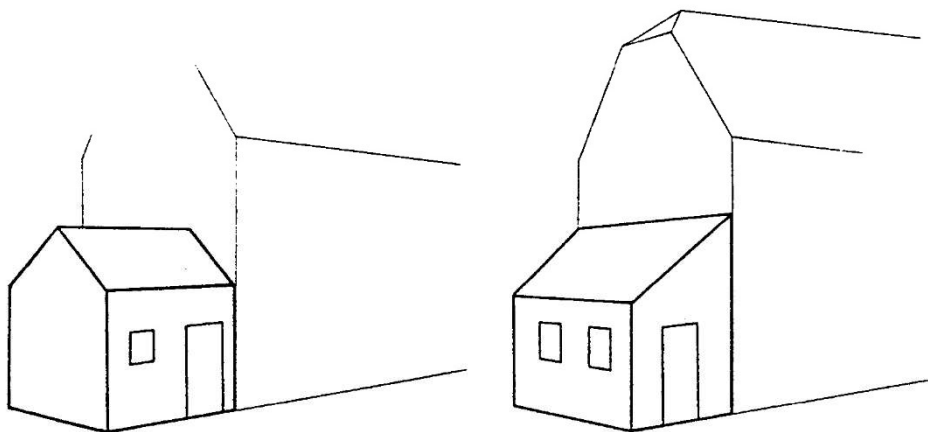
- Ils seront discrets, et non-éblouissants, de type appliques incandescentes ou lanternes placées sur la façade.

### Art.C.6 Agrandissement de bâtiments existants.

Tout agrandissement d'un bâtiment existant devra respecter l'ensemble des prescriptions concernant les nouveaux bâtiments, du présent règlement.

Exemples types d'adjonction de dépendances :

- dépendances d'un seul niveau réalisées en pignon.



- annexes habitables et dépendances sur deux niveaux avec raccordement toitures.

La corniche respectivement le faitage de l'annexe habitable ou de la dépendance doit toujours être min. 0,50 m plus bas que la corniche respectivement le faitage de la construction principale.



### 3. SCHÉMA DIRECTEUR « AN HIERHECK » CH-SD4/CH-NQ4

Le schéma directeur « An Hierheck » oriente le PAP NQ « An Hierheck ». Les coefficients de densité du schéma directeur « An Hierheck » ne sont pas identiques aux coefficients de densité de la partie graphique du PAG en vigueur. Le PAP « An Hierheck » respecte les coefficients de densité du schéma directeur, étant donné qu'ils sont les plus restrictifs.

#### 3.1 SCHÉMA DIRECTEUR « AN HIERHECK » (CH-SD4/CH-NQ4)

September 2015

D - Schéma Directeur - Christnach "An Hierheck" CH-SD4/CH-NQ4

##### Schéma Directeur - Plan



p a c l . . . .

Figure 6 : plan du schéma directeur « An Hierheck » à Christnach (CH-SD4/CH-NQ4)

## 6. Steckbrief Schéma Directeur "An Hierheck" in Christnach (CH-SD4/CH-NQ4)

### a) Wesentliche Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 32 Ar
- 2 Grundstücke, 1 Eigentümer
- Abfallendes Gelände nach Norden/Nordosten, unproblematisch für eine Bebaubarkeit
- Baulücke im Bestand der südwestlichen Ortserweiterung
- Sämtliche Infrastrukturen in angrenzender Straße *Hierheck* vorhanden

### b) Städtebau und Ortsentwicklung

- Schließung einer Baulücke in einem von Einfamilienhausbebauung geprägtem Ortsteil, mit punktueller, regionaltypischer Hofbebauung
- Straßenrandbebauung, Grundstückstiefen praktisch vorgegeben
- Orientierung hinsichtlich baulicher Dichte und Gebäudetypologie an der Einfamilienhausbebauung unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben des Quartier existant
- Uniforme Gestaltung des Gebietes bezüglich der Dachformen
- Beschränkung öffentlicher Flächen auf den vorhandenen Straßenraum, der durch Baumpflanzungen gestalterisch aufgewertet werden sollte
- Erhalt der Blickbeziehung entlang des Straßenraums auf den südlich gelegenen Hof

Code SD	CH-SD4	Code NQ	CH-NQ4		
<b>Orientierungswerte</b>					
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,32 ha</b>				
öff. Fläche	10%	0,03 ha			
pot. Baufläche	HAB-1	0,29 ha			
<b>Ø-Grundstücksgröße</b>	5,76 ar				
<b>HAB-1</b>					
COS	max	0,33	CUS	max	0,78
	min	0,27		min	0,64
CSS	max	0,45	DL	max	17,2
				min	14,1

### c) Verkehr und technische Infrastrukturen

- Gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz
- Erschließung direkt über die bestehende Straße und damit geringes Erschließungsaufkommen
- Günstig gelegener ÖPNV-Anschluss in ca. 250 Meter fußläufiger Entfernung
- Mögliches Regenrückhaltebecken umsetzbar im Nordosten des Gebietes

### d) Landschaft und Freiraum

- Nur teilweise landschaftsintegrierende Grünstrukturen auf umliegenden Privatgrundstücken vorhanden, randliche Eingrünung des Plangebietes trägt zur Aufwertung der Bestandssituation bei
- Ausgleich einer als Biotop identifizierten Baumgruppe im nördlichen Plangebietsbereich innerhalb des Plangebietes oder auf westlich angrenzenden Freiflächen, im Fall eines Verlustes

### e) Realisierungskonzept

- 1 PAP: Entwicklung als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept in einer Phase

Figure 7 : résumé du schéma directeur « An Hierheck » à Christnach (CH-SD4/CH-NQ4)



### **3.2 DIVERGENCES ENTRE LE PAP « AN HIERHECK » ET LE SCHÉMA DIRECTEUR « AN HIERHECK » CH-SD4/CH-NQ4**

Les divergences entre le PAP « An Hierheck » et le schéma directeur « An Hierheck » (CH-SD4/CH-NQ4) portent sur les articles 2.b) point 3 ; 2.e) point 4 et 4.c) point 1.

Article 2.b) point 3:

Le schéma directeur prévoit que la surface à céder à la commune soit de 10%. Étant donné que la commune est déjà propriétaire d'une partie des terrains, il ne restent que 0,093% des surfaces appartenant actuellement à des personnes privées à céder. La surface totale publique projetée sera de 7,87%.

Article 2.e) point 4:

Il a été retenu lors de la réunion avec la cellule d'évaluation de changer l'orientation de la toiture de la maison unifamiliale du Lot 5 afin d'élargir l'espace de la rue et de mettre en valeur la maison sur le terrain avoisinant au nord du site. Le schéma directeur prévoit le changement de l'orientation de la toiture d'une maison au sud du site.

Article 4.c) point 1:

Le schéma directeur prévoit de conserver les deux arbres au nord du site, indiqués ainsi dans la partie graphique de ce dernier. Or, lors de la réunion avec la cellule d'évaluation, il a été retenu de construire des maisons en bande, reliées par leurs garages, ce qui rend impossible la conservation de ces deux arbres. Tout de même cette mesure n'est pas contradictoire avec le schéma directeur et respecte le point 2 de l'art. 4.c).

Le compte-rendu de la réunion de la cellule d'évaluation et le schéma directeur dans toute son intégralité sont joints à ce dossier.

## 4. TABLEAU RECAPITULATIF ET DONNÉES STRUCTURANTES DU PAP

### 4.1 TABLEAU RECAPITULATIF

#### Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup>:

An Hierheck

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée								
	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	maximum	
Coefficients du PAG "mouture 2011"		14	/	17	0,64	/	0,78	
								COS
								0,27 / 0,33
								CSS
								0,45
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,33		ha				

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"														
Lot	surface à bâtir nette <sup>(2)</sup>	nombre de logements <sup>(2)</sup>			surface construite brute <sup>(2)</sup>			surface d'emprise au sol <sup>(2)</sup>		surface de sol scellée <sup>(2)</sup>				
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum	maximum				
1	543,00 m <sup>2</sup>	1	/	1	u.	401,00 / 486,00	m <sup>2</sup>	156,00 / 188,00	m <sup>2</sup>	242,00 m <sup>2</sup>				
2	442,00 m <sup>2</sup>	1	/	1	u.	391,00 / 486,00	m <sup>2</sup>	156,00 / 179,00	m <sup>2</sup>	238,00 m <sup>2</sup>				
3	474,00 m <sup>2</sup>	1	/	1	u.	391,00 / 486,00	m <sup>2</sup>	156,00 / 179,00	m <sup>2</sup>	238,00 m <sup>2</sup>				
4	668,00 m <sup>2</sup>	1	/	1	u.	401,00 / 486,00	m <sup>2</sup>	156,00 / 188,00	m <sup>2</sup>	242,00 m <sup>2</sup>				
5	894,00 m <sup>2</sup>	1	/	1	u.	515,00 / 613,00	m <sup>2</sup>	192,00 / 262,00	m <sup>2</sup>	320,00 m <sup>2</sup>				
6	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
7	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
8	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
9	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
10	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
11	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
12	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
13	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
14	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
15	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
16	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
17	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
18	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
19	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
20	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
21	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
22	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
23	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
24	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
25	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
26	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
27	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
28	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
29	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
30	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
31	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
32	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
33	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
34	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
35	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
36	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
37	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
38	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
39	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
40	m <sup>2</sup>	/	/	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>				
<b>Total</b>	<b>3.021,00 m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>/</b>	<b>5</b>	<b>u.</b>	<b>2.099,00 / 2.557,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>616,00 / 996,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.280,00 m<sup>2</sup></b>				
Coefficients résultant du PAP	DL <sup>(2)</sup>	15,249	/	15,249	CUS <sup>(2)</sup>	0,640	/	0,780	COS <sup>(2)</sup>	0,270	/	0,330	CSS <sup>(2)</sup>	0,424

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

## 4.2 DONNÉES STRUCTURANTES DU PAP

### Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

<b>Projet</b> initié par <u>Joseph BORMES</u> élaboré par <u>Romain Hoffmann Architectes et Urbanistes</u>		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																											
<b>Situation géographique</b> Commune <u>Waldbillig</u> Localité <u>Christnach</u> Lieu-dit <u>Hierheck</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Église de Christnach, Terrain de foot, Bâtiment pompiers avec salle multifonctionnelle</u>		<b>Organisation territoriale</b> CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																											
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG <u>12003/2007001</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation 1; Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"; secteur protégé du type "environnement construit".</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td>0.35</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>_____</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td>0.50</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td>18.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td><u>2 par unité</u></td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	_____	0.35	CUS	_____	0.80	CSS	_____	0.50	DL	_____	18.00	Emplacements de stationnement	<u>2 par unité</u>	_____	<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input checked="" type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres _____																									
	minimum	maximum																																											
COS	_____	0.35																																											
CUS	_____	0.80																																											
CSS	_____	0.50																																											
DL	_____	18.00																																											
Emplacements de stationnement	<u>2 par unité</u>	_____																																											
<b>Terrain</b> Surface brute <u>0.3279 ha</u> 100 % Surface nette <u>0.3021 ha</u> 92.13 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0.0036 ha</u> 1.10 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0.0000 ha</u> 0.00 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0.0138 ha</u> 4.21 % Surface destinée au stationnement public <u>0.0051 ha</u> 1.55 % Surface destinée à l'espace vert public <u>0.0033 ha</u> 1.02 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0.0000 ha</u> 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.0258 ha</u> 7.87 % Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.1312 ha</u> 43.43 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0003 ha</u> Taux de cession <u>0.09 %</u> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>6</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>5.04 a.</u>																																											
<b>Constructions</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>2 099</td> <td>2 558 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>816</td> <td>997 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>15.25</td> <td>15.25 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>0</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	2 099	2 558 m <sup>2</sup>	Emprise au sol	816	997 m <sup>2</sup>	Nombre de logements	5	5	Densité de logements / hectare brut	15.25	15.25 u./ha	Personnes estimées / logement	4.00	4.00	Nombre d'habitants	20	20	Surface de vente maximale	0	m <sup>2</sup>	<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (&gt;2 log/bât.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td>0</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	unifamilial	5	5	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0	Nbre de log. à coût modéré	0	0	Surface brute de bureaux maximale	0	m <sup>2</sup>
	minimum	maximum																																											
Surface constructible brute	2 099	2 558 m <sup>2</sup>																																											
Emprise au sol	816	997 m <sup>2</sup>																																											
Nombre de logements	5	5																																											
Densité de logements / hectare brut	15.25	15.25 u./ha																																											
Personnes estimées / logement	4.00	4.00																																											
Nombre d'habitants	20	20																																											
Surface de vente maximale	0	m <sup>2</sup>																																											
	minimum	maximum																																											
unifamilial	5	5																																											
bifamilial	0	0																																											
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																											
Nbre de log. à coût modéré	0	0																																											
Surface brute de bureaux maximale	0	m <sup>2</sup>																																											
<b>Axe(s) de desserte</b> Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris <u>CR 128</u> _____ vh/j Chemin communal _____		<b>Emplacements de stationnement</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td><b>total (max.)</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>21</b></td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	6	privés (min.)	0	10	privés (max.)	0	15	<b>total (max.)</b>	<b>0</b>	<b>21</b>																											
	activités	habitat																																											
publics	0	6																																											
privés (min.)	0	10																																											
privés (max.)	0	15																																											
<b>total (max.)</b>	<b>0</b>	<b>21</b>																																											
<b>Offre de transports en commun</b> Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>250 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>12.700 m</u>																																											
<b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>105 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>75 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>35 m<sup>2</sup></u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m<sup>2</sup></u>																																											

Valider

## 5. DESCRIPTIF DE LA PARTIE URBANISTIQUE

### 5.1 ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

#### 5.1.1 ARRETS DE TRANSPORT EN COMMUN

Les arrêts de bus les plus proches de la zone concernée par le projet sont les arrêts « Christnach - Hierheck », situé à ca. 300 m et « Christnach – Schoulstrooss » à ca. 500 m. Ces arrêts sont desservis dans les deux directions par cinq lignes d'autobus, à savoir :

- la **ligne 107** : Beaufort – Junglinster – Luxembourg (Arrêt « Christnach – Hierheck »)
- la **ligne 414** : Larochette – Beaufort – Echternach (Arrêt « Christnach – Hierheck »)
- la **ligne 470** : Altrier – Consdorf – Müllerthal (Arrêt « Christnach – Schoulstrooss »)
- la **ligne 504** : Ettelbrück – Haller

La gare de Cruchten est à une distance de 13 km ; la ligne 504 relie Christnach à la gare d'Ettelbrück en 30 minutes .

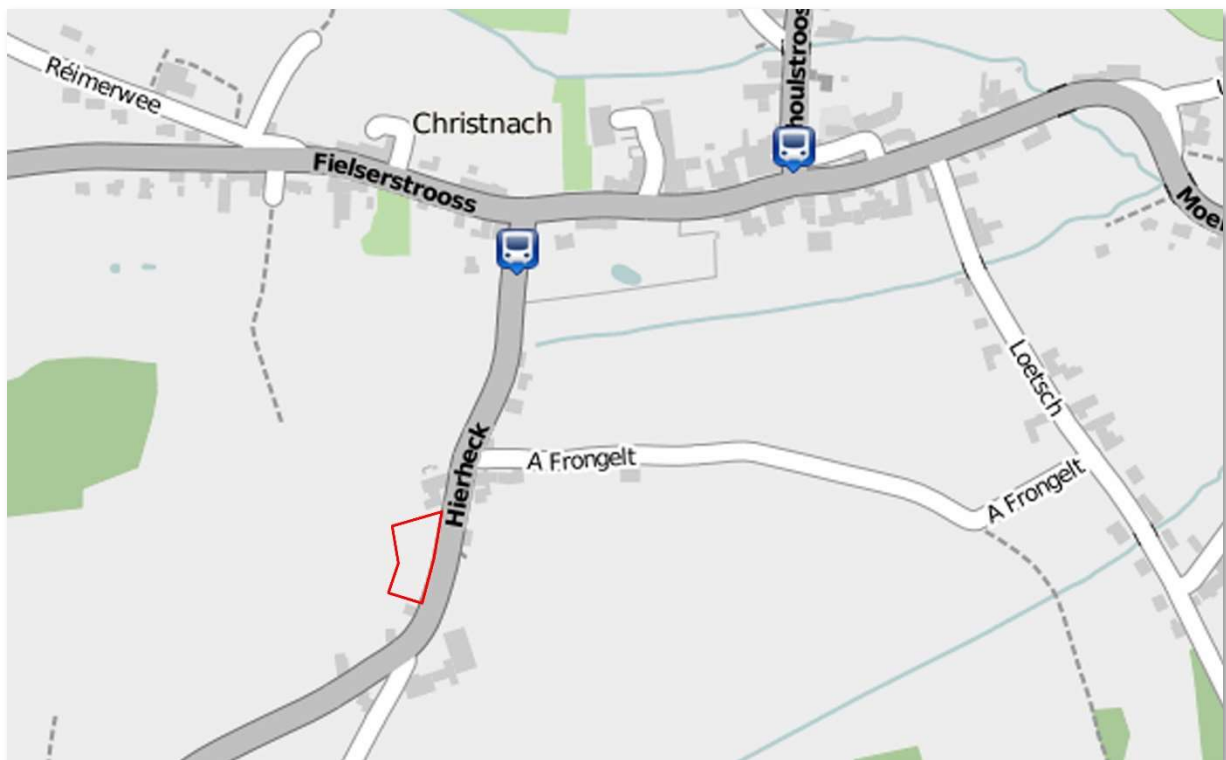


Figure 8 : localisation des arrêts de bus à proximité du site concerné (Source : [www.mobiliteit.lu](http://www.mobiliteit.lu))



### 5.1.2 RESEAU VIAIRE

La parcelle concernée par le présent projet se trouve le long de la rue Hierheck. La rue Hierheck est le chemin repris 128 allant vers Heffingen direction Sud et vers le centre de Christnach direction Nord ; ici la rue est reliée à la Fielserstrooss allant vers Larochette direction Ouest et vers Waldbillig direction Est. La rue A Frongell relie la rue Hierheck à la rue Loetsch.

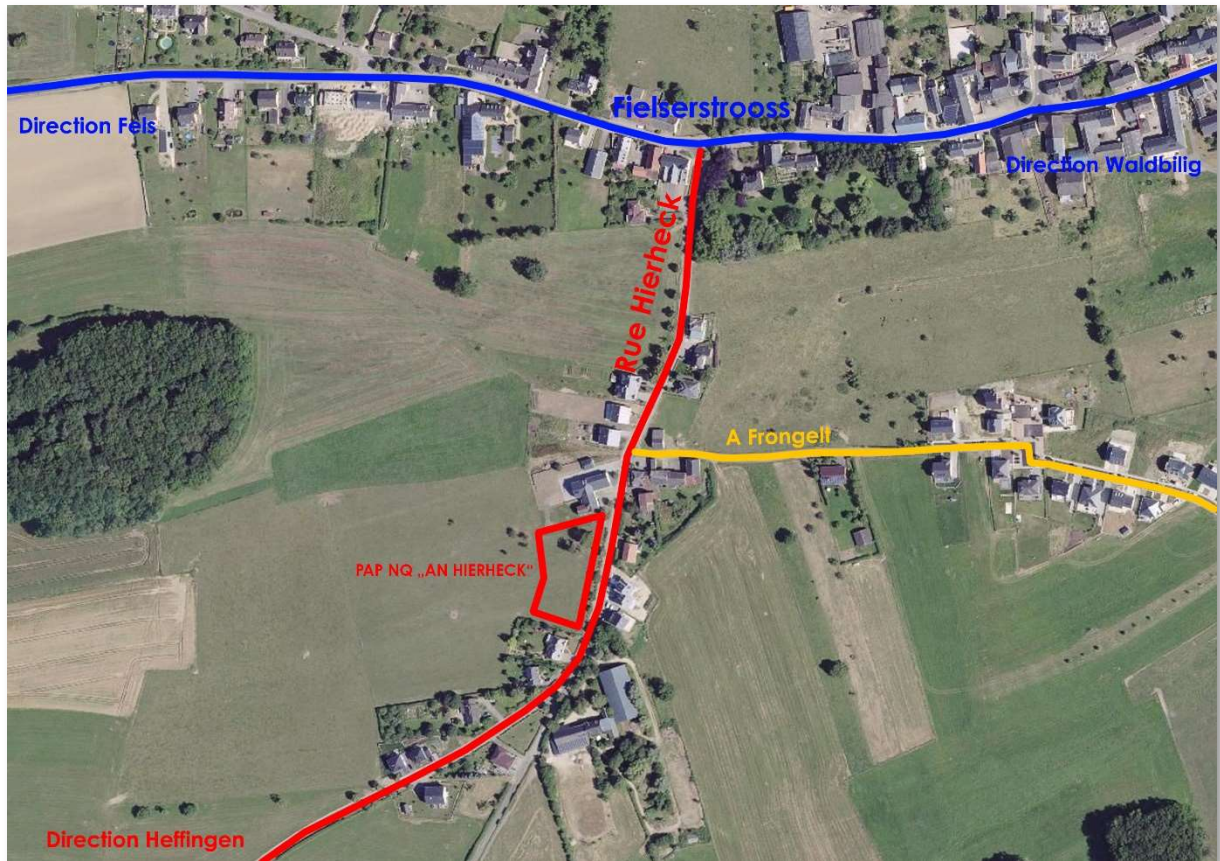


Figure 9 : Réseau viaire à proximité du site concerné (Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu))

### 5.1.3 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le site du présent projet se situe à moins de 1.000 m des équipements publics suivant :

- Eglise de Christnach : ± 650 m (Nord-Est)
- Terrain de foot : ± 900 m (Nord-Est)



## 5.2 EXPOSÉ DES MOTIFS

### 5.2.1 PROGRAMMATION URBAINE

Le présent PAP prévoit la construction de 4 maisons unifamiliales en bande et 1 maison unifamiliale isolée sur une parcelle actuellement existante non occupée. La réalisation de ce projet permettra de densifier le tissu urbain du centre de la localité de Christnach le long de la rue *Hierheck* vers le Sud de la localité, conformément à la volonté de la commune, par les dispositions du plan d'aménagement général. Les nouvelles constructions seront desservies par la rue existante (rue *Hierheck*). Des emplacements le long de la rue *Hierheck* sont prévus.

### 5.2.2 TYPOLOGIE DES HABITATIONS EXISTANTES VOISINES ET DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les constructions avoisinantes sont composées de maisons unifamiliales isolées et jumelées avec toiture à deux versants. Ces maisons se caractérisent par une surface habitable raisonnable sur des terrains étendus.



**Figures 10-15 : Constructions existantes le long de la rue Hierheck**

Source : Romain Hoffmann Architectes & Urbanistes s.à r.l.

Les bâtiments du futur PAP devront avoir des volumes simples, des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Tous les volumes principaux ainsi que les volumes secondaires sont pourvus de toitures à 2 versants (sauf les abris jardin). Les bâtiments principaux auront 2 niveaux pleins avec un étage supplémentaire sous les combles.

### 5.2.3 DENSITÉ DE LOGEMENT

La densité de logement prévue dans le cadre du présent projet suit l'ordre de grandeur retenu dans le schéma directeur « An Hierheck » (CH-SD4/CH-NQ4) pour le PAP en question, qui est fixé à 14,1 – 17,2 unités par ha. La densité prévue est de 15,25 unités par ha.

### 5.2.4 TOPOGRAPHIE DU TERRAIN

Le terrain présente une légère pente en descente de  $\pm 6,5\%$  direction Nord. Le projet prévoit de limiter les travaux de déblais et de remblais au minimum suivant les coupes de la partie graphique du présent PAP en s'intégrant à la topographie du site. Le concept d'aménagement du site respectera les principes du développement durable en proposant une implantation des bâtiments qui respecte au mieux la topographie du site.



Figure 16 : Topographie (Source : levé topographique bureau Best-topo)







Figures 17-19 : Terrain du présent PAP (Source : Romain Hoffmann Architectes & Urbanistes s.à r.l.)

### 5.2.5 MISE EN VALEUR ET RENFORCEMENT DES STRUCTURES ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES

Sur la parcelle du présent projet se trouvent 2 arbres qui devraient être conservés dans la mesure du possible suivant le schéma directeur « An Hierheck » (CH-SD4/CH-NQ4). Entretemps un de ces deux arbres est mort. La construction de 5 unités de logement en maisons unifamiliales en bande avec des garages reliés aux volumes principaux, demandé ainsi par la cellule d'évaluation (rapport en annexe) et l'aménagement d'emplacements de stationnement le long de la rue Hierheck, demandé ainsi par l'administration communale de Waldbillig ne permet pas de conserver les arbres existants. En conséquence, le présent PAP « An Hierheck » prévoit la compensation des cinq arbres à abattre (au total) par la plantation de 9 nouveaux arbres sur le site indiquée dans la partie graphique.

Pour chaque lot la plantation d'un arbre de haute tige et cinq buissons par tranche de cinq ares de terrains (arrondie à l'unité supérieure) dans le recul postérieur est imposée. Une haie doit être plantée sur la limite postérieure pour tenir compte des mesures d'intégration spécifiques du paysage indiquées dans le schéma directeur. Les essences seront choisies parmi les essences locales comme le charme, le cornouiller sanguin, le noisetier, l'aubépine, le genévrier, le néflier, le poirier commun, le sorbier des oiseleurs ou le pommier sauvage (liste non exhaustive).





**Figure 20 : Arbres sur le terrain en question** (Source : Romain Hoffmann architectes & urbanistes s.à r.l.)



**Figure 21 : Arbres le long de la rue Hierheck** (Source : Romain Hoffmann architectes & urbanistes s.à r.l.)

### 5.2.6 AMÉNAGEMENTS DE LA ZONE « ESPACE VERT PUBLIC »

Le trottoir le long de la rue Hierheck sera déplacé derrière la bande des emplacements de stationnement. Le talus se trouvant actuellement entre le trottoir et la limite des terrains sera nivelé pour garantir l'accès aux garages des futurs terrains. Ces accès ainsi que les emplacements de stationnement seront recouverts d'un revêtement perméable ou partiellement perméable à l'eau. L'espace public comprendra la plantation de 5 nouveaux arbres avec un espace libre de minimum 2,00 m x 2,00 m.

La commune prendra en charge l'entretien des espaces vert publics.

### 5.2.7 RÉSEAUX D'INFRASTRUCTURES

L'évacuation des eaux sera réalisée en réseaux séparatifs. Chaque lot doit présenter des regards séparés, donc chaque fois un regard pour les eaux pluviales et un regard pour les eaux usées près de la voie publique.

Les réseaux d'infrastructures auxquels seront faits les raccordements des eaux usées et eaux pluviales sont présents dans la rue *Hierheck*. Le bureau d'études BEST a élaboré un dossier technique sur l'état du réseau d'eau usée. Leur calcul confirme que la capacité hydraulique du réseau d'eau usée existant dans la rue *Hierheck* est suffisant pour évacuer les eaux usées en tenant compte des futures maisons des lotissements. Entretemps, l'administration de la gestion de l'eau demande de prévoir une fosse étanche collective provisoire sans trop plein pour le traitement des eaux usées jusqu'à la construction du futur bassin d'orage avec la nouvelle station d'épuration biologique à Christnach. Cette fosse septique étanche sera construite sur le lot 4 dans la surface constructible du volume principal. Après la mise en service de la nouvelle station d'épuration biologique à Christnach, les futures maisons du lotissement seront à raccorder à la canalisation existante des eaux usées dans la rue *Hierheck* et la fosse étanche provisoire sera à enlever. Le lot 4 restera inconstructible jusqu'à ce moment.

Le flux d'eau pluviale issu du projet rejoindra le réseau d'eau de pluie existant menant à un affluent du ruisseau « Kesselecksbaach ».

Toutefois il est prévu de remplacer le tronçon d'eau pluviale entre les regards 7640CA3625 et 76410CA3615, par des tuyaux de section DN 400 mm ; section requise suivant le calcul hydraulique du bureau d'études BEST.

De plus, une inspection caméra, comme demandée dans l'accord de principe de l'administration de la gestion de l'eau pour évaluer la capacité hydraulique de la canalisation DN 800 existante, a été réalisée.

Suivant l'évaluation de l'état de la conduite d'eau pluviale du bureau d'études Rausch & Associés, « l'inspection du tronçon n°1 de la conduite d'évacuation des eaux pluviales, traversant le pré (...) en aval du regard 7640CA3610, a été interrompue à un regard avec une chute à la cumulée de 67 m. En effet ce regard est recouvert de terre et n'est pas accessible. Ce même regard a été ouvert, par après, par la commune de Waldbillig afin de garantir le flux de l'eau pluviale existante.

*Toutefois, on constate que le tronçon depuis la route jusqu'au regard recouvert dans le pré est d'une section de DN 800 mm. Par contre, les tuyaux déversant dans le champ sont de section DN 300 mm seulement. Il s'ensuit que ce tronçon devra être remplacé sur une longueur de 50 m environ dans le cadre de l'exécution du PAP, par une section appropriée. »*

L'évaluation de l'état de la conduite d'eau pluviale dans son intégralité est jointe en annexe à ce dossier.

### 5.2.8 AMÉNAGEMENT DES VOIES ET PLACES PUBLIQUES OU OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

<b>Surface totale des constructions et aménagements publics</b>		
<b>Désignation</b>	<b>Surface</b>	<b>Matériaux à employer</b>
Bande de stationnement	51 m <sup>2</sup>	Pavage avec joints perméables (surface perméable ou partiellement perméable)
Accès vers terrains privés	36 m <sup>2</sup>	Pavage avec joints perméables (surface perméable ou partiellement perméable)
Espaces verts publics	33 m <sup>2</sup>	
Trottoir	138 m <sup>2</sup>	Identique au trottoir existant dans la rue
<b>Surface totale</b>	<b>258 m<sup>2</sup></b>	

## 6. ILLUSTRATION DU PROJET

### 6.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP NQ « AN HIERHECK »



Figure 22 : Extrait de la partie graphique du PAP NQ « An Hierheck » - plan d'ensemble sans échelle  
(Source : Romain Hoffmann architectes & urbanistes s.à r.l.)



Figure 23 : Extrait de la partie graphique du PAP NQ « An Hierheck » - coupes schématiques sans échelle  
(Source : Romain Hoffmann architectes & urbanistes s.à r.l.)



## 6.2 AXONOMÉTRIES DU PAP NQ « AN HIERHECK »

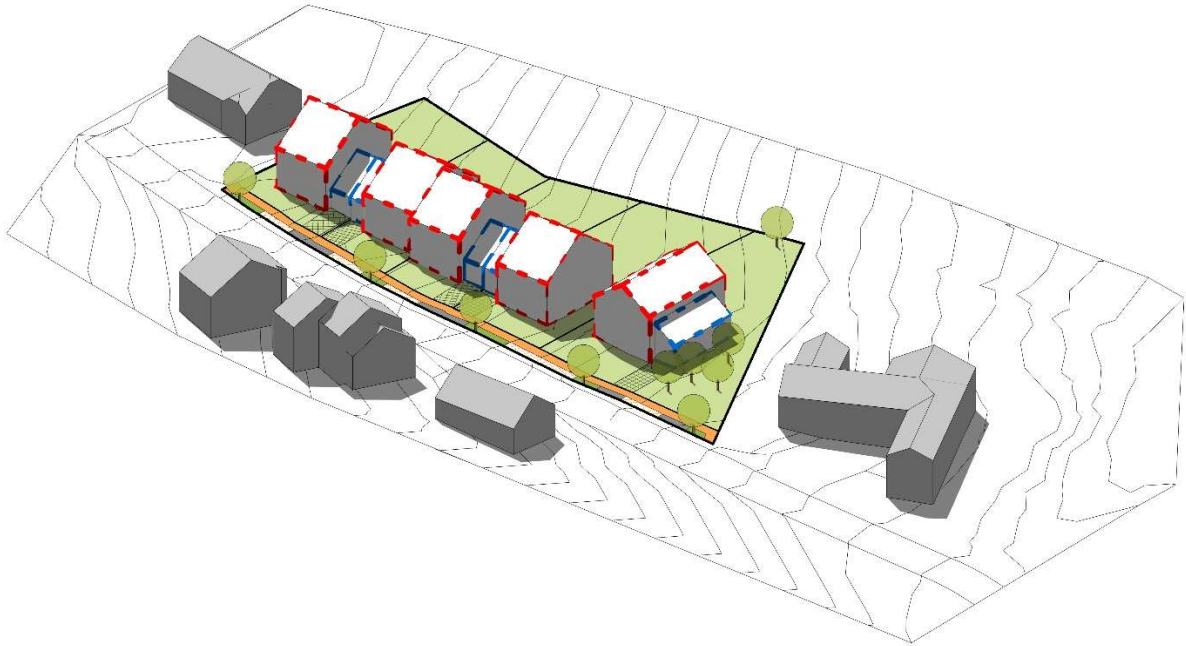


Figure 24 : Axonométrie 1 du PAP NQ « An Hierheck » (Source : Romain Hoffmann architectes & urbanistes s.à r.l.)

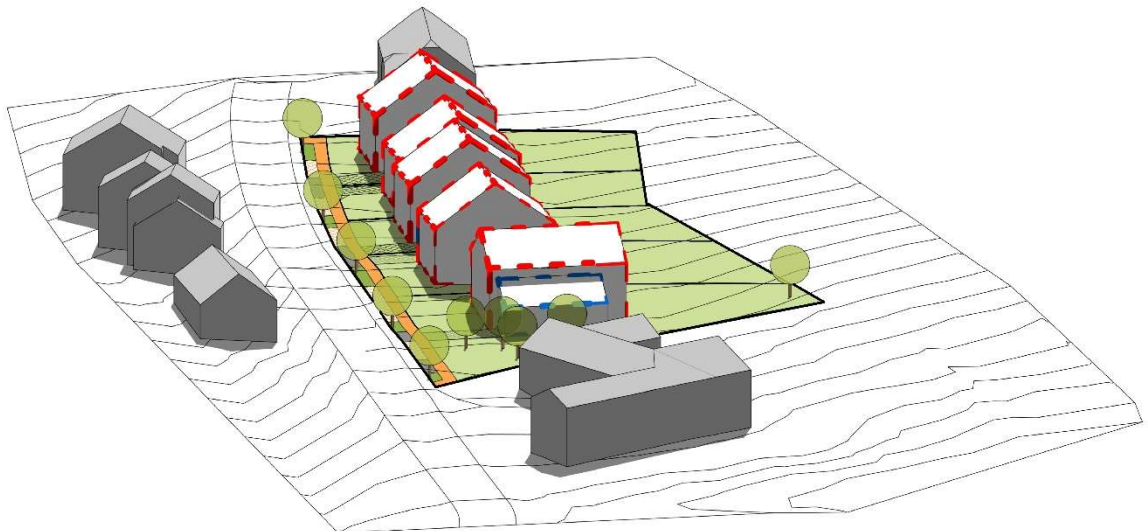


Figure 25 : Axonométrie 2 du PAP NQ « An Hierheck » (Source : Romain Hoffmann architectes & urbanistes s.à r.l.)

## 7. ANNEXES

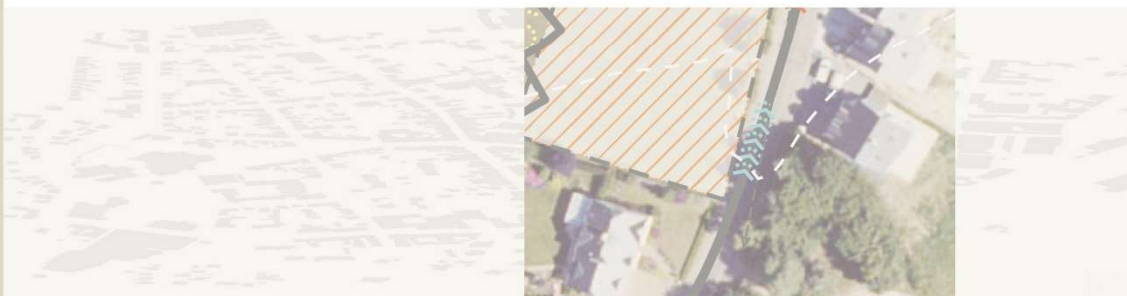
### 7.1 SCHÉMA DIRECTEUR « AN HIERHECK » (CH-SD4/CH-NQ4)

# Schéma Directeur

## Commune de Waldbillig Localité de Christnach

*“An Hierheck”*

CH-SD4/CH-NQ4



September 2015



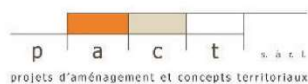
### **Impressum**

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 Christnach "An Hierheck" (CH-SD4/CH-NQ4)

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben</b>	<b>4</b>
<b>2. Städtebau und Ortsentwicklung</b>	<b>6</b>
<b>3. Verkehr und technische Infrastrukturen</b>	<b>8</b>
<b>4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum</b>	<b>9</b>
<b>5. Realisierungskonzept</b>	<b>11</b>
<b>6. Steckbrief Schéma Directeur "An Hierheck" in Christnach (CH-SD4/CH-NQ4)</b>	<b>12</b>
<b>Schéma Directeur - Plan</b>	<b>13</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Lage im Ort	5
Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse	5
Abb.3: Luftbildausschnitt, PCN und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4: Plangebiet CH-NQ4 entlang <i>Hierheck</i>	5
Abb.5: Schwarzplan von Christnach	6
Abb.6: Bebauung der südwestlichen Ortserweiterung entlang <i>Hierheck</i>	7
Abb.7: Konzeptskizze Grün	10
Abb.8: Schéma Directeur Christnach "An Hierheck" (CH-SD4/CH-NQ4) M 1:1000	13



## 1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

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

### a) Rahmenbedingungen



- **Flächengröße:** ca. 32 Ar
- **Parzellen:** 381/4177, 407/4421 (beide teilweise)
- **Parzellenstruktur:** 1 Grundstücksbesitzer



#### Ortsentwicklung

- Plangebiet als Bestandteil der südwestlichen Ortserweiterung, Ortszentrum etwa 350 m nordöstlich liegend
- Ergänzung der Straßenrandbebauung, Schließung einer Baulücke
- Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hofgebäuden als umgebende Bebauung



#### Mobilität

- Direkte Lage an der Straße *Hierheck* bzw. am CR 128, CR 118 etwa 300 m nördlich verlaufend
- Gute Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz
- Durchgangsverkehr zwischen den Ortschaften Christnach und Heffingen
- Bestehender Bürgersteig auf der Plangebietsseite mit Querungsmöglichkeiten etwa 50 m nördlich und südlich



#### Umwelt

- Gegenwärtige Nutzung als Wiese mit extensiver Weidenutzung
- Baumgruppe als kartiertes Art.17-Biotop auf nördlichem Plangebietsbereich, nicht kartierte Baumreihe (Jungbäume) als Straßenbegleitgrün entlang der östlichen Plangebietsgrenze
- Nach Norden/Nordosten abfallender Hang, ohne wesentliche Restriktionen für eine Bebauung



#### Erschließung

- Direkte Anschlussmöglichkeit an Kanäle (Schmutz- und Regenwasserkanal) und Leitungen der Bestandsstraße *Hierheck*

### 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.
- Kleine Fläche am Ortsrand, Stärkung der Ortschaft als Wohnstandort
- Ergänzung der Straßenrandbebauung entlang *Hierheck*
- Wenn möglich Erhalt der bestehenden Baumgruppe im nördlichen Plangebietsbereich und Integration in die Gesamtkonzeption, ansonsten Ausgleich innerhalb des Plangebietes oder auf den westlich gelegenen Freiflächen



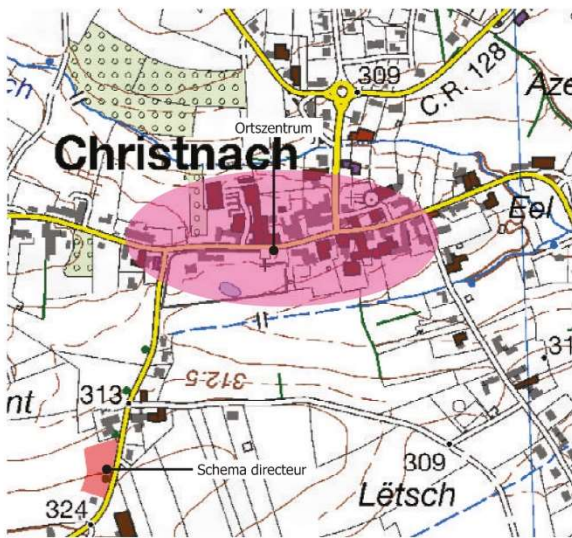


Abb.1: Lage im Ort

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, PCN und Plangebietsabgrenzung

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



Abb.4: Plangebiet CH-NQ4 entlang Hierheck

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 Christnach befindet sich etwa 350 m nordwestlich der Fläche
- Strukturelle Prägung der umgebenden Ortsteile - südwestliche Ortserweiterung von Christnach - vorwiegend durch Straßenrandbebauung geprägt
- Bei (ehemaligen) Hofstrukturen teilweise auch bauliche Entwicklungen in die Tiefe
- Typische Haus-Hofbauweise in L- Form der (ehemaligen) Hofstrukturen und sich hieraus ergebende charakteristische Versätze in der Bebauungsstruktur
- Prägende Struktur dieses Ortsteils sind jedoch die vorwiegenden Einfamilienhaustypologien in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern
- Plangebiet als Lückenschluss innerhalb des Ortsteils
- Gelände mit guter Westorientierung zum landwirtschaftlich geprägten Freiraum



Abb.5: Schwarzplan von Christnach

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.  
Fonds de plan: BD-L-TC © ACT

### b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

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

- Die gesamte Erschließung erfolgt über die bestehende Straße *Hierheck*
- Aufenthaltsbereiche in Form von Straßenraumaufweitungen oder dergleichen sind nicht vorgesehen
- Der Anteil öffentlicher Flächen wird somit nur ca. 10% betragen

### c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

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

- Einziger öffentlicher Raum ist der bestehende Straßenraum; dieser kann durch einen straßenbegleitenden Streifen mit Baumanpflanzungen, Pflanzbeeten gestalterisch aufgewertet werden

### d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

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

- Der Ortsteil, in dem das Plangebiet liegt, wird ausschließlich von Wohnnutzung geprägt, gleiches gilt für die östlich gelegenen Ortsteile entlang der Straße *A Frongelt*
- Im etwa 350 m nordöstlich gelegene Ortszentrum herrscht Mischnutzung vor
- Die Fläche dient der Ergänzung und Stärkung des Wohnangebots in Christnach und dient der Schließung von im Bebauungszusammenhang befindlichen Lücken

**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*

- Die vorgesehene Einfamilienhausbebauung fügt sich in den gesamtörtlichen Zusammenhang, besonders jedoch in die das Plangebiet umgebenden Bestandsstrukturen ein
- Die Gebäudevolumen orientieren sich am Bestand der südlich gelegenen Ortsteile (max. 2 Vollgeschosse) und fügen sich entsprechend harmonisch ein
- Für eine harmonische Einfügung des Baugebietes in seine Umgebung sind uniforme Dachformen vorzusehen, d.h. dass sämtliche Gebäude ausschließlich in einem Dachtyp auszuführen sind
- Die Gebäude richten sich in ihrer Anordnung prinzipiell am Straßenraum aus, wobei für den überwiegenden Teil eine traufständige Ausrichtung vorzusehen ist, im südlichen Bereich zur besseren Fassung der Straßenraumaufweitung jedoch auch eine zum CR giebelständige Ausrichtung möglich sein soll



Abb.6: Bebauung der südwestlichen Ortserweiterung entlang Hierheck

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 keine Schwerpunktsetzung in Bezug auf Dichte und Nutzung vorgesehen; das Gelände soll in einer einheitlichen Struktur entwickelt werden und sich so in den Gebäudebestand integrieren
- Die vorgesehene Dichte liegt bei ca. 14-18 Wohneinheiten pro Hektar und ist somit für den ländlichen Raum angebracht

**g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten**

*la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g*

- Es ist eine einheitliche, geringe Dichte vorgesehen

**h) Gebäudetypologie und Durchmischung**

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

- Es sind Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilien- und/oder Doppelhäusern vorgesehen

**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*

- Das Plangebiet stellt durch seine geringe Größe und die vorgesehene Nutzung kein Potenzial für negative Auswirkungen auf sein Umfeld dar und erfordert dementsprechend keine Maßnahmen
- Wenn möglich Erhalt der bestehenden Baumgruppe, ansonsten gleichwertiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes oder auf den westlich angrenzenden Freiflächen



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

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

- Aufgrund des Verzichtes auf Straßenraumaufweitung sowie die damit verbundene Straßenrandbebauung bleibt die Sichtbeziehung entlang der Straße *Hierheck* auf das schützenswerte Hauptgebäude des südlich gelegenen Hofes erhalten

**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*

- Charakteristische Elemente sind das schützenswerte Hauptgebäude des südlich gelegenen Hofes sowie die Gebäude des etwa 50 m nordöstlich gelegenen Hofes



**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*

- Christnach liegt ca. 3,5 bzw. 4 Kilometer von der Heffingen und Larochette durchquerenden RN 14 entfernt und bietet damit eine gute Anschlussmöglichkeit an den überörtlichen Verkehr nach Diekirch/ Ettelbruck (ca. 20 km nördlich) und in die Stadt Luxemburg (ca. 30 km südwestlich, nach Junglinster ca. 11 km). Zudem dient der durch das Mullerthal führende CR 121 als überörtliche Verbindungsstraße in Richtung Osten (Echternach)
- Durch Christnach hindurch führt der CR 118 von Larochette in Richtung Mullerthal, der CR 128 von Heffingen in Richtung Waldbillig, an dem das Plangebiet liegt, sowie der CR 356 in Richtung Aerenzdallgemeinde
- Grundsätzlich sind alle elementaren Einrichtungen wie Verwaltung, Versorgung oder Schule in der näheren Umgebung (Waldbillig, Heffingen, Larochette) vorhanden und über das Verkehrsnetz gut erreichbar

**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 *Hierheck* führt von Norden her aus dem Ortskern heraus als CR 128 in südliche Richtung und stellt eine der Hauptverkehrsachsen der Ortschaft dar
- Der Straßenraum dient als einzige Verkehrsanbindung sowohl für Autofahrer, Fußgänger und Fahrradfahrer und verfügt über einen einseitig verlaufenden Bürgersteig
- Das Gelände selbst bzw. die einzelnen Grundstücke können über die Straße *Hierheck* direkt erschlossen werden (Straßenrandbebauung)

**c) Parkraumkonzept**

*un concept de stationnement - Art. 16.1.3c*

- Die erforderlichen Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden; es wird von 2 PKW pro Wohneinheit ausgegangen
- Zusätzliche öffentliche Stellplätze sind aufgrund der wenigen vorgesehenen Wohneinheiten nicht geplant

**d) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr**

*les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d*

- Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nördlich in der Straße Hierheck beim Veranstaltungssaal bzw. beim örtlichen Feuerwehrbau und ist etwa 250 m fußläufig entfernt

**e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement**

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

- Alle grundsätzlich erforderlichen Leitungen und Kanäle sind in der Straße *Hierheck* vorhanden und anschließbar
- Nach dem aktuellen Regenwasserleitfaden ist aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Fläche sowie der vorgesehenen linearen Straßenbebauung die Notwendigkeit des Baus eines Regenrückhaltebeckens mit dem Wasserwirtschaftsamt abzuklären; zu beachten sind die gültigen Rechtsvorschriften zum Umgang mit Regenwasser und zur Ausführung von Regenrückhaltebecken; als möglicher Standort hierfür würde sich der Geländetiefpunkt im Nordosten des Plangebietes anbieten



**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*

- Die nördlich und östlich angrenzenden Privatgrundstücke sind nur teilweise eingegrünt, die südlich angrenzenden Parzellen weisen überwiegend eine starke randliche Eingrünung auf und tragen zur landschaftlichen Integration dieses Ortsteils bei
- Das Gelände sollte aufgrund seiner Randlage eingegrünt werden, um so den visuellen Eindruck zu minimieren
- Die kartierte Baumgruppe im nördlichen Plangebietsabschnitt ist im Fall eines Verlustes auszugleichen
- Grundsätzlich fügt sich das Gelände mit einer kleinteiligen Bebauung und aufgrund der günstigen Topographie problemlos in die Umgebung ein

**b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung**

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

- Aufgrund der gegenüber liegenden Bestandsbebauung, der teilweise nur schwach ausgeprägten Grünstrukturen auf den umgebenden Privatgrundstücken sowie fehlender Grün- und Biotopstrukturen auf den westlich angrenzenden Freiflächen, bestehen keine relevanten Grünverbindungen und/oder ökologischen Vernetzungen
- Jegliche Eingrünung des Plangebietes führt zu einer besseren landschaftlichen Integration des Ortsteils und trägt somit zur Aufwertung der Bestandssituation bei



**c) Zu erhaltende Biotopstrukturen**

*les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c*

- Die Baumgruppe im nördlichen Plangebietsteil ist als Biotop erfasst und wäre dementsprechend als solches zu erhalten
- Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Verlust innerhalb des Plangebietes oder auf den westlich angrenzenden Freiflächen auszugleichen



Abb.7: Konzeptskizze Grün

Darstellung: pact s.à r.l. Quelle: M. Mersch (August 2009)



## 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*

- Der Anschluss des Geländes an die Leitungen und Kanäle vor Ort stellt aufgrund der wenigen Wohneinheiten bzw. der hierfür erforderlichen Kapazitäten kein Problem dar und kann im Zuge der Bebauung hergestellt werden
- Das gegebenenfalls notwendige Regenrückhaltebecken könnte ebenfalls im Zuge der Gebäuderealisation gebaut werden

### b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

*la faisabilité - Art. 16.1.5b*

- Da das Gelände lediglich einem Grundstückseigentümer gehört und darüber hinaus ein Anschluss an bestehende Infrastrukturen gegeben ist, bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Machbarkeit bzw. Umsetzbarkeit

### c) Entwicklungsphasen

*le phasage de développement - Art. 16.1.5c*

- Es ist eine Entwicklungsphase vorgesehen

### 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 als ein PAP abzugrenzen



## 6. Steckbrief Schéma Directeur "An Hierheck" in Christnach (CH-SD4/CH-NQ4)

### a) Wesentliche Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 32 Ar
- 2 Grundstücke, 1 Eigentümer
- Abfallendes Gelände nach Norden/Nordosten, unproblematisch für eine Bebaubarkeit
- Baulücke im Bestand der südwestlichen Ortserweiterung
- Sämtliche Infrastrukturen in angrenzender Straße *Hierheck* vorhanden

Code SD	CH-SD4	Code NQ	CH-NQ4
---------	--------	---------	--------

### b) Städtebau und Ortsentwicklung

- Schließung einer Baulücke in einem von Einfamilienhausbebauung geprägtem Ortsteil, mit punktueller, regionaltypischer Hofbebauung
- Straßenrandbebauung, Grundstückstiefen praktisch vorgegeben
- Orientierung hinsichtlich baulicher Dichte und Gebäudetypologie an der Einfamilienhausbebauung unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben des Quartier existant
- Uniforme Gestaltung des Gebietes bezüglich der Dachformen
- Beschränkung öffentlicher Flächen auf den vorhandenen Straßenraum, der durch Baumpflanzungen gestalterisch aufgewertet werden sollte
- Erhalt der Blickbeziehung entlang des Straßenraums auf den südlich gelegenen Hof

#### Orientierungswerte

<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,32 ha</b>		<b>Anzahl und Art der Häuser</b>	EFH	3
öff. Fläche	10%	0,03 ha		DHH	2
pot. Baufläche	HAB-1	0,29 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
<b>Ø-Grundstücksgröße</b>			5,76 ar	Anteil Bürofläche	max. 10%
				Anteil bifamilial	max. 10%

HAB-1					
COS	max	0,33	CUS	max	0,78
	min	0,27		min	0,64
CSS	max	0,45	DL	max	17,2
				min	14,1

### c) Verkehr und technische Infrastrukturen

- Gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz
- Erschließung direkt über die bestehende Straße und damit geringes Erschließungsaufkommen
- Günstig gelegener ÖPNV-Anschluss in ca. 250 Meter fußläufiger Entfernung
- Mögliches Regenrückhaltebecken umsetzbar im Nordosten des Gebietes

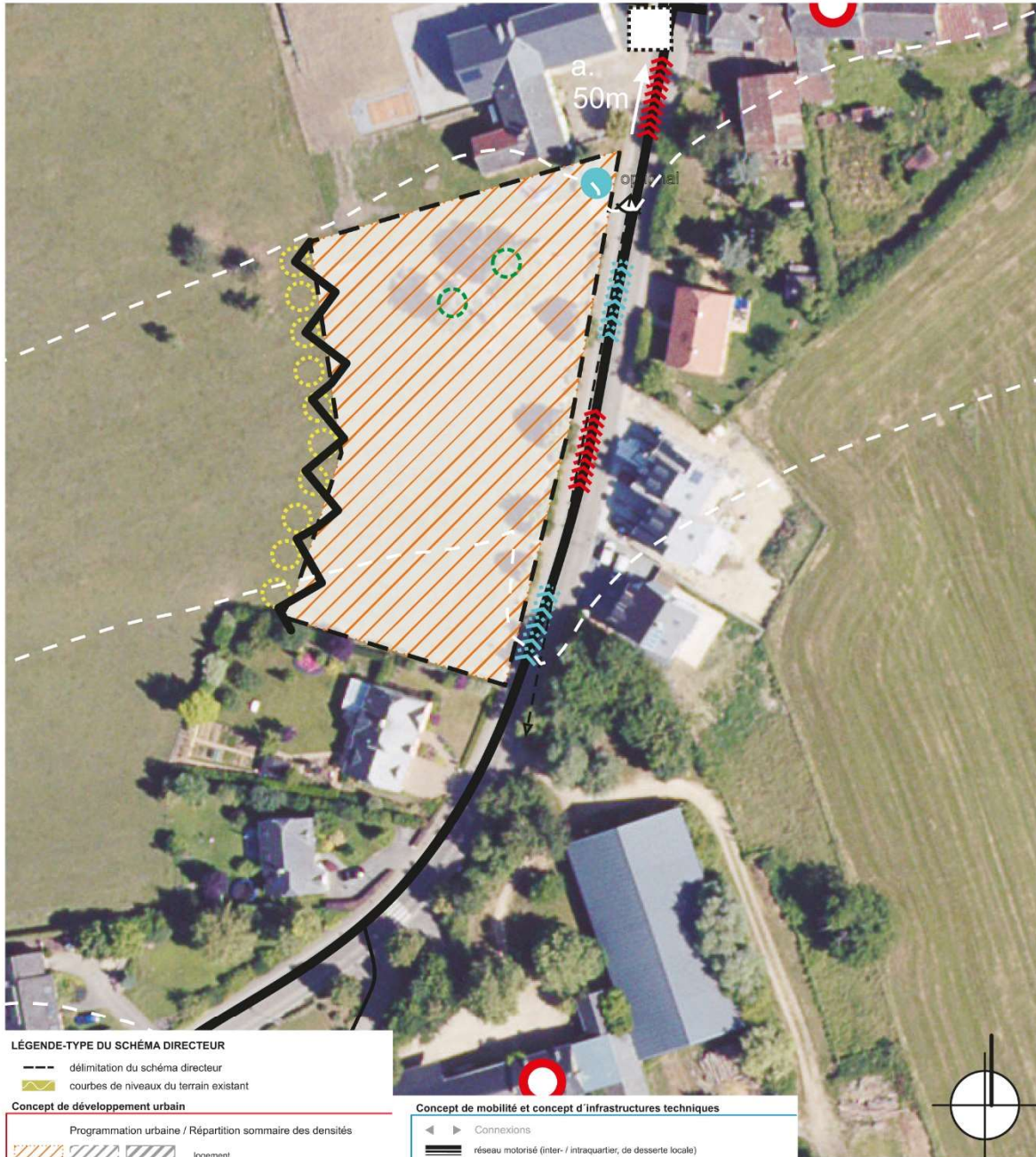
### d) Landschaft und Freiraum

- Nur teilweise landschaftsintegrierende Grünstrukturen auf umliegenden Privatgrundstücken vorhanden, randliche Eingrünung des Plangebietes trägt zur Aufwertung der Bestandssituation bei
- Ausgleich einer als Biotop identifizierten Baumgruppe im nördlichen Plangebietsbereich innerhalb des Plangebietes oder auf westlich angrenzenden Freiflächen, im Fall eines Verlustes

### e) Realisierungskonzept

- 1 PAP: Entwicklung als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept in einer Phase

### Schéma Directeur - Plan



**LÉGENDE-TYPE DU SCHEMA DIRECTEUR**

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

**Concept de développement urbain**

**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements...

faible      moyenne      forte      densité

**Espace public**

- espace minéral fermé / couvert
- espace vert fermé / couvert
- Centralité
- Element identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifique
- Séquences visuelles**
- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**

**Connexions**

- réseau motorisé (inter- / intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (inter- / intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement
- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

**Infrastructures techniques**

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

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

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

Abb.8: Schéma Directeur Christnach "An Hierheck" (CH-SD4/CH-NQ4) M 1:1000

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





## 7.2 AUTORISATION D'ETABLISSEMENT

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

.....

GOUVERNEMENT

### MINISTRE DES CLASSES MOYENNES ET DU TOURISME



### AUTORISATION D'ETABLISSEMENT

N° 00128937 / 2

Conformément aux dispositions de la loi d'établissement du 28 décembre 1988, telle que modifiée, ainsi qu'à ses règlements grand-ducaux d'exécution,

**ROMAIN HOFFMANN ARCHITECTES ET URBANISTES S.A R.L.**

Société LUXEMBOURGEOISE

est autorisée à exercer au **GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**  
en qualité de **PROFESSION LIBERALE** l'activité suivante:

**URBANISTE/AMÉNAGEUR.**

La présente autorisation n'est valable que si la gérance est assurée par HOFFMANN ROMAIN.

La présente autorisation est personnelle et peut être retirée à tout moment. **Elle ne dispense pas des autorisations à délivrer par d'autres autorités.** La mention de la profession et le numéro de l'autorisation gouvernementale doivent figurer sur les lettres, courriers électroniques, sites Internet, devis, factures et devantures, ainsi que sur les panneaux devant être installés obligatoirement sur tous les chantiers.

Luxembourg, le 9 août 2011

Pour la Ministre des Classes moyennes et du  
Tourisme,



Emmanuel BAUMANN

Premier Conseiller de Gouvernement



## 7.3 CERTIFICAT OAI



Numéro du certificat : n° 67764

### 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

**ROMAIN HOFFMANN ARCHITECTES ET URBANISTES SARL**

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 38, RUE ERMESINDE**

est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**

sous le numéro **UP/10718**

Le droit de signature appartient à

**ROMAIN HOFFMANN UA/0187 né(e) le 23/10/1949**

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 **05/10/2016**



**Pierre HURT**  
Directeur

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

- commune: **WALDBILLIG**
- objet: **PAP 'AN ZIEDEN' À CHRISTNACH**
- localité: **CHRISTNACH** • rue: **Hierheck**
- n° de cadastre: **381/4177; 407/4421**
- maître de l'ouvrage: **Joseph BORMES, MERSCH**

Certifié conforme le **11.10.2016**

par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **HOFFMANN ROMAIN**

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

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. rubrique «légalisation et contrats-types» du site www.oai.lu). 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 (pai@oai.lu, tél. 42 24 06, fax 42 24 07).









## 7.7 ACCORD DE PRINCIPE DE L'ADMINISTRATION DE LA GESTION DE L'EAU



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

Administration de la gestion de l'eau

Direction  
Référence : EAU/ACP/19/0006  
Dossier suivi par : Service autorisations – OJE  
Tél. : 24 55 6 - 920 (8:30 - 11:30)  
Email : autorisations@eau.etat.lu

Esch-sur-Alzette, le 15 FEV. 2019

### Accord de principe EAU/ACP/19/0006

**Objet** PAP "an Zeiden" à Christnach

**Maître d'Ouvrage** Madame et Monsieur Bormes

**Bureau d'études** Rausch & Associés s.à r.l.

**Plans annexés**

- Mémoire explicatif avec calculs
- Extrait de la partie graphique du PAG de la commune de Waldbillig
- Plan n° 1999AS\_51\_01 indice b : Plan d'assainissement
- Plan n° P15 622 10 indice N : Plan d'ensemble
- Plan n° 100120-3/01 : Levé topographique

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

En cas d'absence de rétention, le cours d'eau canalisé est à remettre à ciel ouvert afin d'éviter un refoulement des eaux en cas de fortes pluies. Lors de la demande d'autorisation, la variante d'une cuve pour eaux usées est à élaborer suite à la situation de la station d'épuration. Une étude géotechnique est à faire avec des sondages d'au moins 2 m de profondeur supplémentaire par rapport au niveau de terrassement en déterminant également les données de perméabilité des sols.

Jean-Paul Lickes  
Directeur

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

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

TVA : LU18 87 76 07  
www.waasser.lu

e-mail :  
autorisations@eau.etat.lu



## 7.8 ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE LA CONDUITE D'EAU PLUVIALE

**Bureau d'études**  
Ingénieurs-conseils s.à r.l.  
1, rue Kinnikshaff  
L-8838 WAHL  
☎ 88 80 08  
☎ 83 83 37  
✉ berlux@pt.lu



Administration communale de WALDBILLIG

1, rue André Hentges  
L-7680 WALDBILLIG

---

**PAP "An Zieden" à Christnach**  
**Evaluation de l'état de la conduite d'eau pluviale**

---

Wahl, le 31 juillet 2017

Monsieur le Bourgmestre,

Dans le cadre du projet mentionné sous rubrique, le bureau d'études BEST nous a confirmé que le réseau d'eau mixte existant dans la rue Hierheck à Christnach dispose d'une capacité hydraulique suffisante pour évacuer les eaux usées. Par contre, il est prévu de remplacer le tronçon d'eau pluviale entre les regards 7640CA3620 et 76410CA3615, par des tuyaux de section DN 400 mm, requise suivant calcul hydraulique BEST. Par ailleurs, leur calcul hydraulique tient compte des futures maisons des lotissements par une majoration du degré d'imperméabilisation.

La société Alpha Umwelt a examiné l'état des réseaux d'assainissement par une inspection caméra. Les disques de l'inspection sont jointes en annexe.

L'inspection du tronçon n° 1 de la conduite d'évacuation des eaux pluviales, traversant le pré appartenant à M. Chichery (en aval du regard 7640CA3610), a été interrompue à un regard avec une chute à la cumulée 67 m. En effet, ce regard est recouvert de terre et n'est pas accessible.

Toutefois, on constate que le tronçon depuis la route jusqu'au regard recouvert dans le pré est d'une section DN800 mm. Par contre, les tuyaux déversant dans le champ sont de section DN300 mm seulement. Il s'ensuit que ce tronçon devra être remplacé sur une longueur de 50 m environ dans le cadre de l'exécution du PAP, par une section appropriée.

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour le Bureau RAUSCH

*Ch. Brack*

---

Matricule: 1989 2407 986 99 TVA: LU 1436 2972 Aut. gov.: 61914/E R.C. Diekirch: B 92102 Capital social: 78 000 €

1999AS\_1108

## 7.9 COMPTE-RENDU DE LA PLATEFORME DE CONCERTATION



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'aménagement communal  
et du développement urbain

PLATEFORME DE

CONCERTATION (PAP)

### COMPTE-RENDU

Objet de la réunion :	PAP «An Hierheck» à Christnach (AC Waldbillig)
-----------------------	--

Date :	25 février 2016	Horaire :	15h30 – 17h00
Lieu :	Ministère de l'Intérieur		
N° de référence projet :	PCE/101C/013/2015		

### Liste des présences

P	NOM	Prénom	Organisme	Adresse mail
X	BOONEN	Serge	Commune de Waldbillig	serge.boonen@waldbillig.lu
X	GREISCHER	Andrée	Commune de Waldbillig	andree.henx-greischer@waldbillig.lu
X	SOARES	Filip	Commune de Waldbillig	batisse@waldbillig.lu
X	HOFFMANN	Romain	Bureau d'études Hoffmann	archhoro@pt.lu
X	WEISEN	Christian	Bureau d'études Hoffmann	archhoro@pt.lu
X	AGOVIC	Rizo	Ministère de l'Intérieur - DACDU	agovic.rizo@mi.etat.lu
	BIWER	René	Administration des Ponts et Chaussées	rene.biwer@pch.etat.lu
	GOEDERS	Frank	Ministère de l'Intérieur - DACDU	frank.goeders@mi.etat.lu
X	GOMPELMANN	Sonja	Ministère de l'Intérieur - DACDU	sonja.gompelmann@mi.etat.lu
X	JEITZ	Olivier	Administration de la gestion de l'eau	olivier.jeitz@eau.etat.lu
X	LAHURE	Christian	MDDI – Dép. de l'environnement	christian.lahure@mev.etat.lu
	LUTTY	Philippe	Administration de la gestion de l'eau	philippe.lutty@eau.etat.lu
	MAYER	Christina	Service des sites et monuments nationaux	christina.mayer@ssmn.etat.lu
X	MIKOS	Alain	Administration des Ponts et Chaussées	alain.mikos@pch.etat.lu
	SCHMIT	Claudine	Ministère de l'Intérieur - DACDU	claudine.schmit@mi.etat.lu
	SCHUMAN	Claude	Ministère de l'Intérieur - DACDU	claudine.schuman@mi.etat.lu
	TOUSSAINT	Guy	Administration des Ponts et Chaussées	guy.toussin@pch.etat.lu
X	VAN RIJSWIJCK	Arno	Ministère de l'Intérieur - DACDU	arno.van-rijswijck@mi.etat.lu
	VONCKEN	John	Service des sites et monuments nationaux	john.voncken@ssmn.etat.lu
	WEISGERBER	Carmen	MDDI – Dép. de l'environnement	carmen.weisgerber@mev.etat.lu
	SEYLER	Nicole	Ministère de l'Intérieur - DACDU	nicole.seyler@mi.etat.lu

X : membres présents

### But du document

Le compte-rendu sert à documenter sous forme écrite une séance de la plateforme de concertation et consigne son déroulement, ses résultats et les recommandations qui y ont été formulées.

Cellule d'évaluation\CR\PCCE

## OBSERVATIONS FORMULÉES LORS DE LA RÉUNION

### 1.1 Concept de développement urbain

*(l'identité et la programmation urbaine/ la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics/ les interfaces entre îlots et quartiers : l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes/ la typologie et la mixité des constructions/ les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées/ les éléments identitaires bâtis et naturels à sauvegarder ou à mettre en évidence)*

- *En premier lieu, il y lieu de mentionner que l'implantation de la future construction sur le lot 5 pourrait être planifiée perpendiculairement à la CR 128 assurant une meilleure intégration des habitations dans l'environnement bâti. Dans ce même contexte, les membres de la plateforme estiment que celles-ci sont trop éloignées de la voirie et préconisent de les avancer davantage vers la rue Hierheck aux fins de mieux cerner l'espace-rue d'une part et d'attribuer plus de terrain dans le recul postérieur pour des jardins privés d'autre part.*
- Une réduction du recul antérieur prescrit par le PAG en vigueur pourrait être sollicitée en tant que dérogation par le biais de l'article 108bis de la modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.*
- *Dans ce contexte et en ce qui concerne les emplacements de stationnement privés, les membres de la plateforme recommandent de prévoir des garages/car-ports dans le recul latéral des nouvelles habitations afin de garantir un espace de vie supplémentaire aux résidents, mais également pour des raisons énergétiques.*
  - *Le projet actuel prévoit une très grande surface/espace verte publique dont les membres de la plateforme ne voient pas l'utilité et recommandent donc de limiter les dimensions de cette surface inutile à un minimum afin de réduire à long terme les frais d'entretien pour la commune.*

### 1.2 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

*(les connexions/ la hiérarchie du réseau de voirie/ la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières/ le concept de stationnement/ la desserte au transport collectif/ les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales)*

- *L'Administration des Ponts et Chaussées suggère de planifier une largeur de 5 mètres pour l'accès carrossable actuellement prévu et de garder un recul de 5 mètres des garages ou car-ports par rapport au CR 128 d'autre part.*
- *En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, le projet ne pourra en aucun cas débiter sans nouvelles capacités pour l'évacuation des eaux usées. En effet, la station d'épuration existante (STEP) ne présente plus les capacités indispensables pour l'évacuation des eaux usées en cas de nouvelles constructions. Par conséquent, aucune nouvelle autorisation ne pourra être accordée tant qu'une solution temporaire n'est pas élaborée en concertation avec l'Administration de la gestion de l'eau. En tout cas il est indispensable que l'administration communale fait progresser la procédure nécessaire afin d'établir une solution définitive.*
- *En outre, l'Administration de la gestion de l'eau soulève la problématique concernant l'évacuation des eaux pluviales vers un collecteur d'eaux pluviales pour lequel la problématique d'une surcharge hydraulique est connue depuis quelques années. Dans ce contexte, il importe de contacter l'AGE afin de faire preuve que la variante proposée n'entraîne aucune aggravation de cette problématique.*

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

*(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/ les coulées vertes et le maillage écologique/ les biotopes à préserver)*

- *Le cordon vert composé d'arbres longeant le long de la CR 128 serait à conserver dans la mesure du possible, sinon il convient de prévoir des mesures compensatoires à proximité directe.*

**1.4 Concept de mise en œuvre**

*(le programme de réalisation du projet/ la faisabilité/ le phasage de développement/ la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier)*

- *En ce qui concerne le lot 6 localisé à la limite Ouest du site, les membres de la plateforme estiment qu'il serait préférable de l'intégrer dans le projet et d'agrandir les lots 3 – 5 et non de l'indiquer en tant que lot séparé privé qui ne peut être utilisé rationnellement.*

**1. PROCHAINES ÉTAPES**

Au vu des recommandations émises par les membres de la plateforme de concertation, il est retenu :

- de contacter l'Administration de la gestion de l'eau ensemble avec leur bureau régional de Diekirch afin de trouver des solutions concernant l'évacuation des eaux pluviales et eaux usées ;
- de revoir l'implantation des futures constructions et de diminuer le recul antérieur de celles-ci en les déplaçant plus vers la voirie en sollicitant une dérogation aux dispositions du PAG en vigueur par le biais de l'article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- de planifier des emplacements de stationnement par l'aménagement de garages ou car-ports dans le recul latéral de celles-ci ;
- de déterminer les structures et espaces à conserver respectivement à compenser selon les exigences des articles 17 et suivants de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- renoncer à la surface publique comportant actuellement le bassin de rétention



## 8. MANDAT

En application de l'article 28 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le propriétaire du terrain énuméré ci-après déclare habilitier le bureau d'études

**Romain HOFFMANN Architectes & Urbanistes s. à r.l.**

38, rue Ermesinde  
L-1469 Luxembourg

représenté par Monsieur Romain HOFFMANN

à élaborer un projet d'aménagement particulier dénommé «An Hierheck » et à le présenter au collège des Bourgmestre et échevins de la **Commune de Waldbillig**.

<b>Cadastre</b>	<b>Titre de propriété</b>
Section C de Christnach N° 407/4620	M. Joseph Bormes

Dressé à Luxembourg en quatre exemplaires, le 06 décembre 2019

M. Joseph BORMES