

AVIS AU PUBLIC
en matière d'aménagement communal et de développement urbain
PAP nouveau quartier « Hierheck-In Arken » à Christnach

Il est porté à la connaissance du public que la délibération du Conseil communal du 19 novembre 2020 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Christnach, commune de Waldbillig, au lieu-dit « Hierheck-In Arken », présenté pour le compte des consorts Wewer, a été approuvée le 1^{er} février 2021 par Madame la Ministre de l'Intérieur (réf. 18942/101C). La délibération du 23 mars 2021 par laquelle le Conseil communal a décidé de l'affectation de l'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart de la surface totale du PAP a été approuvée le 29 avril 2021 par Madame la Ministre de l'Intérieur (réf. 18942/101C).

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.

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 21.06.1999 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 15.05.2021

Andrée Henx-Greischer, bourgmestre

Serge Boonen et Théo Moulin, échevins.



Notre réf.: 18942/101C

Dossier suivi par : Sandra LUISI
Tél. 247-84682
E-mail sandra.luisi@mi.etat.lu



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

Luxembourg, le 29 avril 2021

Madame la Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du 23 mars 2021 par laquelle le conseil communal a décidé de l'affectation de l'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Christnach, commune de Waldbillig, au lieu-dit « Hiereck - In Arken ».

Cette décision est basée sur les articles 30 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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 mars 2021

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

Absent : a) Excusé : /

Le Conseil communal,

Vu la délibération du 19 novembre 2020 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Christnach, commune de Waldbillig, au lieu-dit « Hierheck -In Arken», approuvée partiellement le 1^{er} février 2021 par Mme la Ministre de l'Intérieur, réf. 18942/101C ;

Considérant que Mme la Ministre n'a pas approuvé le passage du dispositif de la délibération précitée par lequel le conseil communal décide « d'exiger une indemnité compensatoire pour terrains non cédés au montant de 25.000€ par are, notamment d'une surface de 4 ares 24 ca, qui servira à l'amélioration de la sécurité routière dans la partie supérieure de la rue Hierheck, à proximité immédiate du PAP, notamment

- o premièrement, par la mise en œuvre de mesures infrastructurelles visant à réduire la vitesse et à renforcer la sécurité routière ;
- o deuxièmement, par l'aménagement d'un passage pour piétons avec éclairage public des deux côtés de la rue ».

Considérant que Mme la Ministre de l'Intérieur invite le conseil communal à prendre une nouvelle délibération en vertu de l'article 30 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et de renoncer à la partie de l'indemnité compensatoire précitée ;

Considérant que le Collège échevinal n'est pas d'accord de renoncer à l'indemnité compensatoire et prend contact avec la Direction de de l'aménagement communal et du développement urbain du Ministère de l'Intérieur ;

Considérant que Monsieur Pierre Kraus-Arendt a introduit une réclamation à l'encontre du projet en question dans le délai légal de la publication du projet d'aménagement particulier nouveau quartier ;

Vu l'avis émis le 14 septembre 2020 par la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur réf. : 18942/101C au sujet du projet d'aménagement particulier susvisé ;

Date de l'annonce
publique de la séance

17.03.2021

Date de la convocation
des conseillers

17.03.2021

Point de l'ordre du jour

2021-02-10

Objet :

**Révision du passage du
dispositif de la délibération
du 19 novembre 2020
d'exiger une indemnité
compensatoire pour terrains
non cédés dans le cadre de
l'adoption du PAP « Hierheck-
In Arken »**

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 ne prévoit aucune cession de terrain ;

Considérant que le collège échevinal propose de respecter la réclamation de Monsieur Pierre Kraus-Arendt concernant les reculs à respecter et d'appliquer les reculs imposés par le règlement de la zone HAB-1 du PAP-QE, notamment d'exiger que le point le plus rapproché d'une limite postérieure doit se trouver à une distance de sept mètres au minimum ;

Considérant que le collège échevinal, après concertation avec la Direction de l'aménagement communal et du développement urbain du Ministère de l'Intérieur, propose l'acquisition de terrain à la sortie du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui servirait à élargir la bande de trottoir devant un passage piétons nouvellement aménagé ;

Considérant que par la réalisation du PAP en question des jeunes familles avec enfants viendront s'établir dans la commune à Christnach ;

Considérant qu'à la sortie du côté gauche du PAP, une haie, de propriété privée, fait actuellement la séparation avec le revers de la rue, de sorte qu'il n'existe pas de bande de terrain de propriété publique permettant l'aménagement de passage piétons sécurisé avec un espace servant aux piétons d'attendre en sécurité devant le passage piétons avant de traverser la rue ;

Considérant que la commune aurait dès lors besoin de terrain afin de procéder à l'aménagement d'un passage piétons sécurisé ;

Considérant que le collège échevinal propose d'exiger l'indemnité compensatoire pour terrains non cédés d'une surface de 4 ares 24 ca x 25.000€ et de définir que cette indemnité servira à l'amélioration de la sécurité des piétons, à proximité immédiate du PAP, notamment par l'aménagement d'un passage pour piétons avec éclairage public des deux côtés de la rue ;

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 PAP en question sous condition :

- de respecter la réclamation formulée par Monsieur Pierre Kraus-Arendt concernant les reculs à respecter et d'appliquer les reculs imposés par le règlement de la zone HAB-1 du PAP-QE, notamment d'exiger que le point le plus rapproché d'une limite postérieure doit se trouver à une distance de sept mètres au minimum ;
- de ne pas apporter les modifications proposées par la cellule d'évaluation conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement



WALDBËLLEG

COMMUNE DE WALDBILLIG

- 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, notamment d'une surface de 4 ares 24 ca, qui servira à l'amélioration de la sécurité des piétons, notamment pour l'acquisition de terrain en vue de l'aménagement d'un passage pour piétons sécurisé à proximité immédiate du PAP et pour couvrir les frais mêmes de l'aménagement du passage piétons avec installation d'un éclairage public des deux côtés de la rue.

Ainsi décidé en séance date qu'en tête.

(suivent les signatures.)

Pour expédition conforme.

Waldbillig, le 20 avril 2021

La bourgmestre,

La secrétaire,





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

Notre réf.: 18942/101C

Dossier suivi par : Sandra LUISI
Tél. 247-84682
E-mail sandra.luisi@mi.etat.lu

ENTRÉ LE

- 4 FEV. 2021

Administration communale
WALDBILLIG

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

Luxembourg, le 01 février 2021

Madame la Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 19 novembre 2020 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Christnach, commune de Waldbillig, au lieu-dit « Hiereck - In Arken », présenté par le collège des bourgmestre et échevins pour le compte des consorts Wewer.

Je ne suis cependant pas en mesure d'approuver le passage du dispositif de la délibération précitée par laquelle ce dernier décide « *d'exiger une indemnité compensatoire pour terrains non cédés au montant de 25.000€ par are, notamment d'une surface de 4 ares 24 ca, qui servira à l'amélioration de la sécurité routière dans la partie supérieure de la rue Hierheck, à proximité immédiate du PAP, notamment*

- *Premièrement, par la mise en œuvre de mesures infrastructurelles visant à réduire la vitesse et à renforcer la sécurité routière*
- *Deuxièmement, par l'aménagement d'un passage pour piétons avec éclairage public des deux côtés de la rue ».*

En effet, je tiens à rappeler les termes de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui dispose que « *l'indemnité compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du plan*





d'aménagement particulier «nouveau quartier» en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article 23, alinéa 2, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné.(...) ».

Or, il y a lieu de constater que l'indemnité compensatoire pour la mise en place de mesures infrastructurelles visant à réduire la vitesse et à renforcer la sécurité routière ainsi que l'aménagement d'un passage piétons ne satisfait pas aux critères légaux requis par l'article 34 précité.

En effet, la mise en place de mesures infrastructurelles visant à réduire la vitesse et à renforcer la sécurité routière ne semble pas être indispensable pour le projet d'aménagement particulier en question étant donné que ce dernier n'est pas viabilisé par la voirie qui fait l'objet des mesures précitées.

De même, l'aménagement d'un passage pour piétons avec éclairage public des deux côtés de la rue ne saurait être qualifié de mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier au sens de l'article 34 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

La présente approbation partielle est basée sur la jurisprudence constante en la matière qui dispose notamment que *« l'approbation par l'autorité ministérielle d'un acte soumis à son contrôle doit en principe être pure et simple, cette autorité ne pouvant en règle générale rien ajouter ni rien retrancher à la décision soumise à son contrôle. A titre d'exception, l'approbation partielle d'un acte soumis au contrôle de l'autorité investie du pouvoir d'approbation est ainsi permise à la condition que les dispositions approuvées et celles non approuvées ne soient pas liées entre elles au point de former un ensemble indissociable — cf. Pasicrisie bleue 2018, page 1151 N°12 — Le refus d'approbation, également partiel, peut viser ainsi un ou plusieurs actes détachables, tout en ne dénaturant pas, par ailleurs, l'ensemble des dispositions approuvées — cf. Pasicrisie bleue 2018, page 1151 N°12 »*

Comme le projet d'aménagement particulier est parfaitement exécutable sans que la commune de Waldbillig ne demande cette indemnité compensatoire et comme ces deux éléments ne forment par conséquent pas un ensemble indissociable, j'estime qu'une approbation partielle est permise en l'espèce.

J'invite partant les autorités communales à prendre une nouvelle délibération en vertu de l'article 30 de la loi précitée et de renoncer à la partie de l'indemnité compensatoire initialement destinée à l'amélioration de la sécurité routière et à l'aménagement d'un passage piétons.



Cette décision est basée sur les articles 30 et 34 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. 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 19 novembre 2020

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

Absent : BENDER Maxime, excusé.

Le Conseil communal,

Vu un projet d'aménagement particulier élaboré par Zeyen+Baumann sàrl de Bereldange pour le compte de le compte des consorts WEWER concernant des fonds situés à Christnach, commune de Waldbillig, au lieu-dit « Hierheck -In Arken», d'une superficie de totale de 17 ares ;

Attendu que ledit projet d'aménagement particulier est situé en zone d'habitation et est superposé d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;

Attendu que ledit projet d'aménagement particulier vise l'aménagement de 4 lots destinés à la construction de 3 maisons unifamiliales dont celle du lot 1 est isolée et deux sont jumelées ;

Attendu qu'aucune cession au domaine public n'est prévue ;

Considérant que l'avis portant sur l'introduction du projet d'aménagement particulier nouveau quartier et sur le dépôt à la maison communale a été publié et affiché pendant trente jours du 14.08.2020 au 15.09.2020 de la manière usitée pour les publications communales ainsi que dans quatre quotidiens luxembourgeois le 14.08.2020 ;

Considérant que Monsieur Pierre Kraus-Arendt a introduit une réclamation à l'encontre du projet en question dans le délai légal ;

Vu l'avis émis le 14 septembre 2020 par la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur réf. : 18942/101C 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% ;

Date de l'annonce
publique de la séance

12.11.2020

Date de la convocation
des conseillers

12.11.2020

Point de l'ordre du jour

2019-08-07

Objet :

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



WALDBËLLEG
COMMUNE DE WALDBILLIG

Considérant que le collège échevinal propose de respecter la réclamation de Monsieur Pierre Kraus-Arendt concernant les reculs à respecter et d'appliquer les reculs imposés par le règlement de la zone HAB-1 du PAP-QE, notamment d'exiger que le point le plus rapproché d'une limite postérieure doit se trouver à une distance de sept mètres au minimum ;

Considérant que le collège échevinal propose d'exiger une indemnité compensatoire pour terrains non cédés d'une surface de 4 ares 24 ca x 25.000€ et de définir que cette indemnité servira à l'amélioration de la sécurité routière dans la partie supérieure de la rue Hierheck, à proximité immédiate du PAP, notamment par la mise en œuvre de mesures infrastructurelles visant à réduire la vitesse et à renforcer la sécurité routière ainsi que par l'aménagement d'un passage pour piétons avec éclairage public des deux côtés de la rue ;

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 PAP en question sous condition :

- de respecter la réclamation formulée par Monsieur Pierre Kraus-Arendt concernant les reculs à respecter et d'appliquer les reculs imposés par le règlement de la zone HAB-1 du PAP-QE, notamment d'exiger que le point le plus rapproché d'une limite postérieure doit se trouver à une distance de sept mètres au minimum ;
- de ne pas apporter les modifications proposées par la cellule d'évaluation 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, notamment d'une surface de 4 ares 24 ca, qui servira à l'amélioration de la sécurité routière dans la partie supérieure de la rue Hierheck, à proximité immédiate du PAP, notamment
 - premièrement, par la mise en œuvre de mesures infrastructurelles visant à réduire la vitesse et à renforcer la sécurité routière ;
 - deuxièmement, par l'aménagement d'un passage pour piétons avec éclairage public des deux côtés de la rue.

Ainsi décidé en séance date qu'en tête.

(suivent les signatures.)

Pour expédition conforme.

Waldbillig, le 1 décembre 2020

La bourgmestre,

La secrétaire,



AVIS AU PUBLIC

en matière d'aménagement communal et de développement urbain
PAP nouveau quartier « Hierheck/In Arken » à Christnach

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il est porté à la connaissance du public que Zeyen + Baumann sàrl a introduit pour le compte de la famille Wewer le projet d'aménagement particulier nouveau quartier «Hierheck/In Arken» à Christnach. Le dossier y relatif est déposé du 14.08.2020 au 15.09.2020 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 16.09.2020, sous peine de forclusion.

Waldbillig, le 14.08.2020.

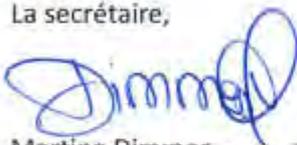
Pour le collège des bourgmestre et échevins.

La bourgmestre,


Andrée Henx-Greischer



La secrétaire,


Martine Dimmer

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »
HIERHECK / IN ARKEN À CHRISTNACH**



**RAPPORT JUSTIFICATIF ET PROJET D'AMÉNAGEMENT
PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » (PAP NQ)**

**au lieu-dit « Hierheck / In Arken » à Christnach,
Commune de Waldbillig**

Décembre 2020

Version modifiée sur base d'une réclamation (Avis de la Cellule d'Évaluation émis en date du 14 septembre 2020 (réf. N° 18942/101C))

Maître de l'ouvrage:

Ernest WEWER-SCHUMACHER
Hilda SCHILLING-WEWER
Theo WEWER-SCHUETTER
Barbe HOFFMAN-WEWER
9, Fielserstrooss
L-7640 Christnach

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

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

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86

www.zeyenbaumann.lu

VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende *Projet d'aménagement Particulier „nouveau quartier“* (PAP NQ) beabsichtigt die Entwicklung einer Fläche im Südwesten der Ortschaft Christnach in der Gemeinde Waldbillig. Insgesamt sollen drei Einfamilienhäuser als Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der Straße „Hierheck“ entstehen.

Das Planungsbüro Zeyen+Baumann wurde von der Familie Wewer mit der Ausarbeitung des PAP NQ beauftragt (Mandat im Anhang).

Der PAP-Entwurf entspricht den Anforderungen des Kommunalplanungsgesetzes (*loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*) und den entsprechenden Ausführungsbestimmungen:

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

Das vorliegende Dokument setzt sich aus zwei Teilen zusammen:

1. dem **rapport justificatif** sowie
2. dem **projet de plan d'aménagement particulier**, *partie graphique* und *partie écrite*.

INHALTSVERZEICHNIS

PARTIE A: Rapport justificatif	7
1 Analyse der bestehenden Situation/Bestandsaufnahme	9
2 Städtebauliches Konzept	18
PARTIE B: Projet d'aménagement particulier	31
1 Partie écrite	33
2 Partie graphique	49
Anhang	53
1 Mandat de Mission	55
2 Certificat OAI	56
3 Accord de principe AGE	57
5 Extrait du plan topographique et extrait cadastral	59
6 Plan de mesurage et levé topographique	63
7 Schéma Directeur	67

PLÄNE UND KARTEN

Plan 1	Präzisierung des Schéma Directeur	21
Plan 2	Plan d'illustration	25
Plan 3	Partie graphique (Plan des prescriptions, coupes)	51
Plan 4	Extrait du plan topographique	61
Plan 5	Plan cadastral et relevé parcellaire	62
Plan 6	Bornage	65
Plan 7	Levé topographique	66

ABBILDUNGEN

Abbildung 1	Luftbild der PAP-Fläche	10
Abbildung 2	Topographische Karte	10
Abbildung 3	Fotos von der Fläche	11
Abbildung 4	Auszug aus der <i>Partie graphique</i> des geltenden PAG	13
Abbildung 5	Auszüge aus der <i>Partie écrite</i> des geltenden PAG	14
Abbildung 6	Geschützte Feldhecke auf der Grenze zum landwirtschaftlichen Betrieb	15
Abbildung 7	Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle	16
Abbildung 8	Bestandsplan Kanalisation (Stand 2013)	17
Abbildung 9	Auszug aus dem Schéma Directeur „CH-SD5/CH-NQ5“	18
Abbildung 10	3D-Darstellung des Bebauungskonzeptes (Blick nach Norden und nach Westen)	24
Abbildung 11	Données structurantes au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	30

TABELLEN

Tabelle 1:	Konformität des PAP-Entwurfs zum Schéma Directeur	19
------------	---	----

PARTIE A: Rapport justificatif

1 Analyse der bestehenden Situation/Bestandsaufnahme

Der vorliegende *Rapport justificatif* gibt Auskunft darüber, wie und in welchem Umfang der *Plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* (PAP NQ) für das Planungsgebiet „In Arken“ in Christnach die Vorgaben des aktuellen PAG der Gemeinde Waldbillig ausführt. Im Folgenden erfolgt eine grundlegende Analyse der derzeitigen Situation des behandelten Gebiets.

1.1 Lage und Charakteristik des Gebiets

Localisation et caractéristiques du site

Die Fläche des behandelten PAP NQ befindet sich im Südwesten der Ortschaft Christnach, welche zur ländlich geprägten Gemeinde Waldbillig im Westen des Kantons Echternach gehört. Die Gemeinde liegt auf einem Plateau zwischen den beiden Flüssen Weiße Ernz und Schwarze Ernz. Das Orts- und Landschaftsbild ist stark durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung sowie die Mischung aus Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Baukörpern geprägt. Charakteristisch für die Ortschaft Christnach ist außerdem die ländliche Siedlungsstruktur, welche sich vor Allem entlang der Hauptverkehrsachsen konzentriert.

Lokalisierung und Abgrenzung der Fläche

Die eigentliche Fläche des PAP „nouveau quartier“, so wie sie im PAG und im *Schéma Directeur* dargestellt ist, setzt sich aus einem Teil Grün- und Weideland sowie aus einer Abstellfläche des nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes zusammen.

Da der Eigentümer dieses nördlichen Bereiches, welcher zum landwirtschaftlichen Betrieb gehört, kein Interesse an der gemeinsamen Entwicklung der Gesamtfläche hat, umfasst der vorliegende PAP lediglich den südlichen Bereich der Fläche, welcher aktuell als Grün- und Weideland genutzt wird.

Die PAP-Fläche umfasst somit 0,17 ha. Sie liegt an der „Hierheck“, welcher in südliche Richtung vom CR 128 abgeht. Entlang dieses Weges verläuft ein periodisch wasserführender Graben. Zu der bereits genannten Abstellfläche des besagten landwirtschaftlichen Betriebes wird die PAP-Fläche durch eine Feldhecke abgegrenzt.

Im Süden grenzt die Fläche des PAP NQ an die offene Landschaft an. Auf der gegenüberliegenden Seite des Feldweges befinden sich vereinzelt Einfamilienhäuser, die zu einer größeren Gebäudeansammlung im Süden von Christnach gehören, die entlang des CR 128 an den Ortskern angebunden sind.

Abbildung 1 Luftbild der PAP-Fläche



Quelle: www.geoportail.lu, Orthophoto 2016.
Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2017

Abbildung 2 Topographische Karte



Quelle: www.geoportail.lu, Topographische Karte 2013.
Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2017

Abbildung 3 Fotos von der Fläche



Blick von Norden, entlang der bestehenden Hecke



Blick vom Feldweg auf die Fläche



Blick von Südwesten, entlang des Feldweges



*Blick entlang der Norwestlichen Außengrenze der PAP-
Fläche*

Quelle: Zeyen+Baumann, 2017

1.2 Rechtslage

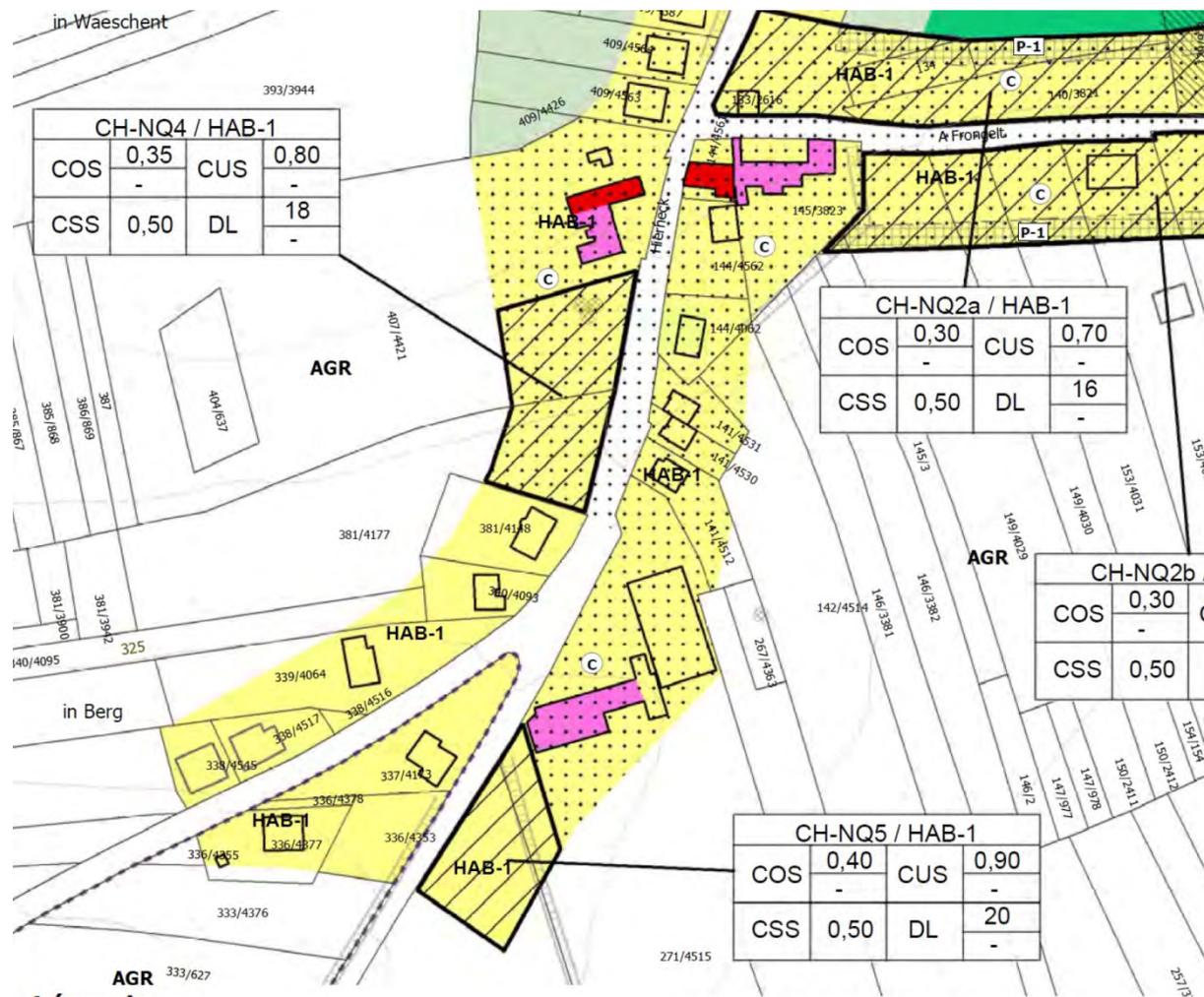
Situation juridique

Die Neuaufstellung des Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde Waldbillig wurde am 14.04.2016 vom Gemeinderat beschlossen und am 14.12.2016 durch den Innenminister sowie am 03.08.2016 durch den Umweltminister genehmigt. Am 22.12.2017 wurde eine *modification ponctuelle* des PAG vom Gemeinderat angenommen welche am 06.02.2018 vom Innenministerium und am 19.01.2019 vom Ministerium für nachhaltige Entwicklung und Infrastruktur / Umweltministerium genehmigt wurde.

Die vom PAP NQ betroffene Fläche ist laut dem geltenden PAG als „*zone d'habitation 1*“ klassiert und wird von einer „*zone soumise à un PAP « nouveau quartier »*“ überlagert. Die dazugehörigen Vorgaben aus der *partie écrite* sowie ein Auszug aus der *partie graphique* des PAG werden auf den folgenden Seiten abgebildet.

Im Rahmen der étude préparatoire des PAG wurde ein Schéma Directeur für die Fläche ausgearbeitet. Dieses findet sich im Anhang des vorliegenden Dokumentes. In Kapitel 2 wird dargestellt, inwiefern der vorliegende PAP sich hieran orientiert.

Abbildung 4 Auszug aus der *Partie graphique* des geltenden PAG



Légende

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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

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

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

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

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

Quelle: PAG en vigueur de la commune de Waldbillig

Abbildung 5 Auszüge aus der *Partie écrite* des geltenden PAG**Art. 1 Zone d'habitation 1 – [HAB-1]**

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

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

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

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

Quelle: PAG en vigueur de la commune de Waldbillig

1.3 Natur und Landschaft

Milieu naturel et paysage

Die PAP-Fläche, welche aktuell als Grün- und Weideland genutzt wird, weist keine topographischen Besonderheiten auf. Sie ist relativ eben mit einem leichten West-Ost-Gefälle. Entlang der nordöstlichen Grenze der Fläche verläuft eine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Feldhecke, die das Grünland von dem als Abstellfläche genutzten Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes abgrenzt. Die Hecke befindet sich außerhalb der PAP-Fläche.

Abbildung 6 Geschützte Feldhecke auf der Grenze zum landwirtschaftlichen Betrieb

Quelle: Zeyen+Baumann, 2017

1.4 Verkehrliche Erschließung

Accessibilité

Die Fläche des PAP NQ wird durch über die „Hierheck“ erschlossen, welcher vom CR 128 abgeht. Über diese Verkehrsachsen ist die Fläche des vorliegenden PAP mit dem Ortskern von Christnach verbunden, welcher in etwa 700m Entfernung liegt. Entlang des bestehenden Weges befindet sich ein periodisch wasserführender Graben (außerhalb der PAP-Fläche).

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Christnach Hierheck“ befindet sich ca. 450m nördlich der Fläche. Sie wird von den Buslinien 414 (Larochette – Waldbillig – Beaufort – Echternach) und 107 (Luxembourg – Junglinster – Waldbillig – Beaufort) angefahren.

Der IVV Wanderweg „PW 007 Mullerthal Neu“ sowie der Nordic Walking Weg „Nordic Walking Mullerthal Intermediate“ führen direkt an der Fläche vorbei.

2 Städtebauliches Konzept

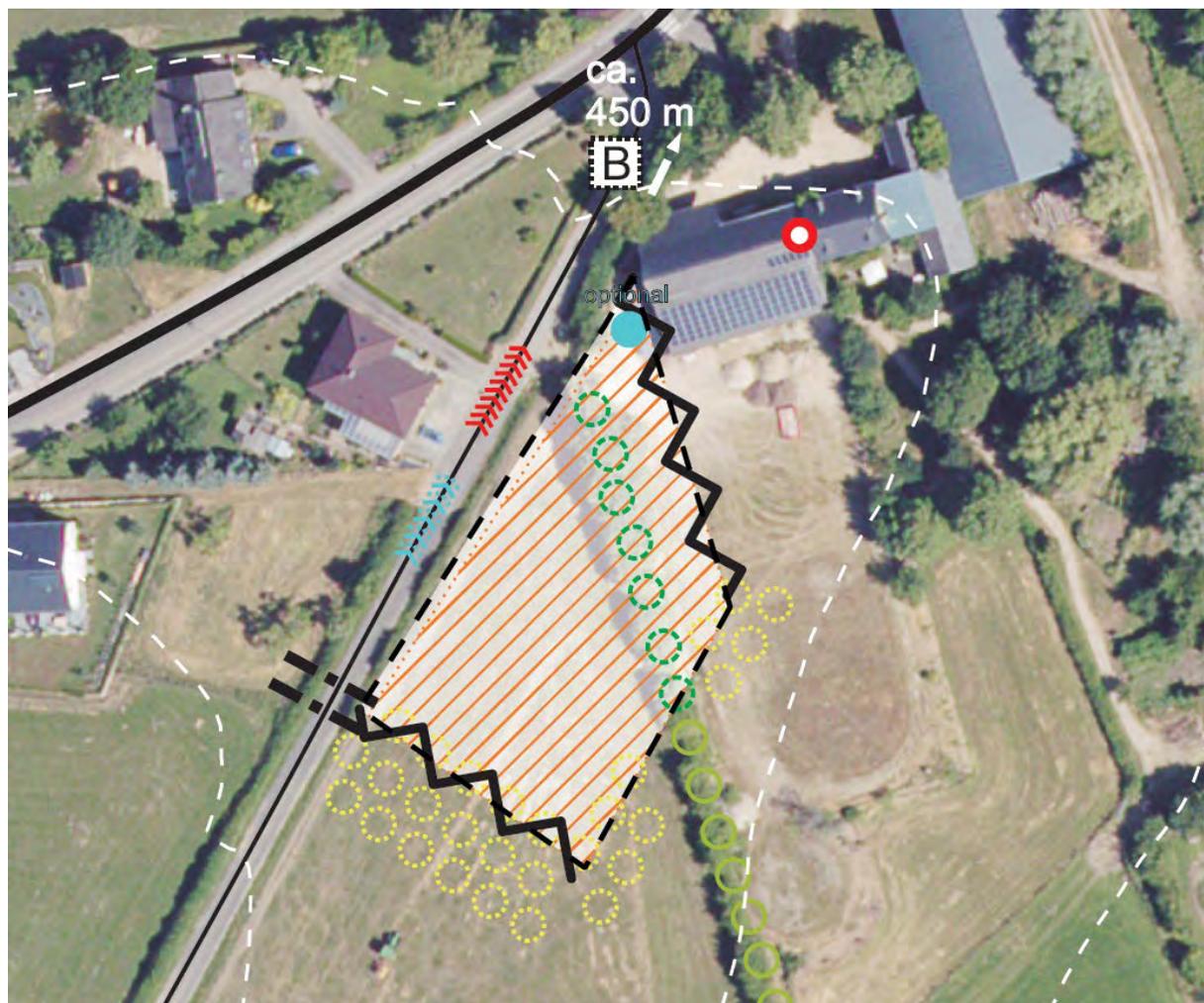
Concept urbanistique

Die Entwicklung des vorliegenden PAP stellt eine Ergänzung der vorhandenen Straßenrandbebauung entlang der „Hierheck“ dar. Gleichzeitig dient sie der Abrundung der südwestlichen Siedlungserweiterung der Ortschaft sowie der Stärkung der Wohnfunktion.

Auf der Fläche sollen insgesamt drei neue Einfamilienhäuser entstehen, welche sich optisch in die vorhandene Straßenrandbebauung integrieren.

Das nachfolgend beschriebene städtebauliche Konzept beruht auf den Vorgaben des *Schéma Directeur* „Hierheck“ (CH-SD5/CH-NQ5), welches im Rahmen der PAG-Neuaufstellung von Waldbillig im Jahr 2015/2016 erarbeitet wurde (siehe Anhang). Der nordöstliche Bereich, welcher sich auf der Fläche des landwirtschaftlichen Betriebes befindet, wird im Falle des PAP ausgespart, da der Eigentümer nicht an der Flächenentwicklung interessiert ist. Die grundsätzlichen Vorgaben aus dem *Schéma Directeur* werden dabei trotzdem berücksichtigt.

Abbildung 9 Auszug aus dem Schéma Directeur „CH-SD5/CH-NQ5“



Quelle: Schéma Directeur „CH-SD5/CH-NQ5“ (étude préparatoire du PAG en vigueur de la Commune de Waldbillig)

Tabelle 1: Konformität des PAP-Entwurfs zum Schéma Directeur

Vorgaben Schéma Directeur	Konzept des PAP-Entwurfes
<ul style="list-style-type: none"> » Kleine Fläche am Ortsrand, Stärkung der Ortschaft als Wohnstandort » Es sind ausschließlich Einfamilienhäuser (freistehend oder Doppelhäuser) vorgesehen » Ergänzung der Straßenrandbebauung entlang Hierheck 	<ul style="list-style-type: none"> » Errichtung von drei Einfamilienhäusern entlang der Straße: 1 Einfamilienhaus und 2 Doppelhäuser.
<ul style="list-style-type: none"> » Die vorgesehene Einfamilienhausbebauung fügt sich in den gesamtörtlichen Zusammenhang ein » Die Gebäudevolumen orientieren sich am Bestand der Umgebung 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, können in Abhängigkeit zu den bestehenden Parzellenschnitten jedoch auch eine abweichende Orientierung aufweisen 	<ul style="list-style-type: none"> » Zur Integration in das Ortsbild orientieren sich die Höhen und die Bauform der neuen Gebäude an den umliegenden Wohngebäuden. » Es sind je Einfamilienhaus zweieinhalb Geschosse mit Satteldach sowie ein rückwärtiger Anbau vorgesehen. » Die drei Wohngebäude stehen in gleichem Abstand, parallel zum Straßenverlauf.
<ul style="list-style-type: none"> » Die erforderlichen Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden; es wird von 2 PKW pro Wohneinheit ausgegangen 	<ul style="list-style-type: none"> » Die Einfamilienhäuser auf den Losen 1 und 2 erhalten zwei Stellplätze, welche als Garage oder als Carport neben dem Haus vorgesehen sind. Los 3 erhält einen überdachten Stellplatz, sowie einen zweiten Stellplatz vor dem Haus.
<ul style="list-style-type: none"> » Das Gelände des Schéma Directeur sollte hinsichtlich seiner Randlage ebenfalls eingegrünt werden, um so den visuellen Eindruck zu minimieren 	<ul style="list-style-type: none"> » Die Grundstücksgrenzen werden im Rahmen der Gartengestaltung mit heimischen Gehölzen eingegrünt.
<ul style="list-style-type: none"> » Die sich im Plangebiet befindliche Hecke (Biotope) ist bei Zerstörung möglichst standortnah auszugleichen 	<ul style="list-style-type: none"> » Die Feldhecke befindet sich außerhalb der Fläche des vorliegenden PAP. Der Erhalt der Hecke liegt in Verantwortung des entsprechenden Flächeneigentümers.
<ul style="list-style-type: none"> » Die Straße Hierheck befindet sich in einem für die gegenwärtige Nutzung ausreichenden Zustand, sollte jedoch im Rahmen der Realisierung verbreitert werden, auch um den landwirtschaftlichen Maschinen die zukünftige Durchfahrt zu gewährleisten. 	<ul style="list-style-type: none"> » Eine Verbreiterung der „Hierheck“ ist im Rahmen der Ausführung des PAP zu berücksichtigen. » Auf Grund der vorhandenen Fläche im öffentlichen Raum (inkl. Straßenrandgraben) ist hier eine ausreichende Breite gegeben. Weitere Flächen sind hierfür nicht erforderlich.

Die im Rahmen des PAP-Entwurfes vorgelegene Entwicklung ist somit grundsätzlich konform zum Schéma Directeur „CH-SD5/CH-NQ5“, allerdings ist nicht die ganze Fläche des Schéma Directeur Bestandteil des PAP. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine Anpassung des Schéma Directeur vorgenommen.

2.1 Anpassung des Schéma Directeur

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden *Plan d'Aménagement Particulier „nouveau quartier“* (PAP NQ) hat sich herausgestellt, dass der Eigentümer der Fläche 271/4515 nicht an einer Beteiligung an der Planung interessiert ist.

Die Umsetzung des im *Schéma Directeur* beschriebenen städtebaulichen Konzeptes innerhalb eines einzelnen PAP NQ – Zitat: „1 PAP: Entwicklung als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept in einer Phase“ (Quelle: Schéma Directeur „Hierheck“, CH-SD5/CH-NQ von September 2015) ist somit nicht möglich.

Für diesen Fall ist in Artikel 29 der *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* folgende Vorgehensweise vorgesehen:

„Le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère.“

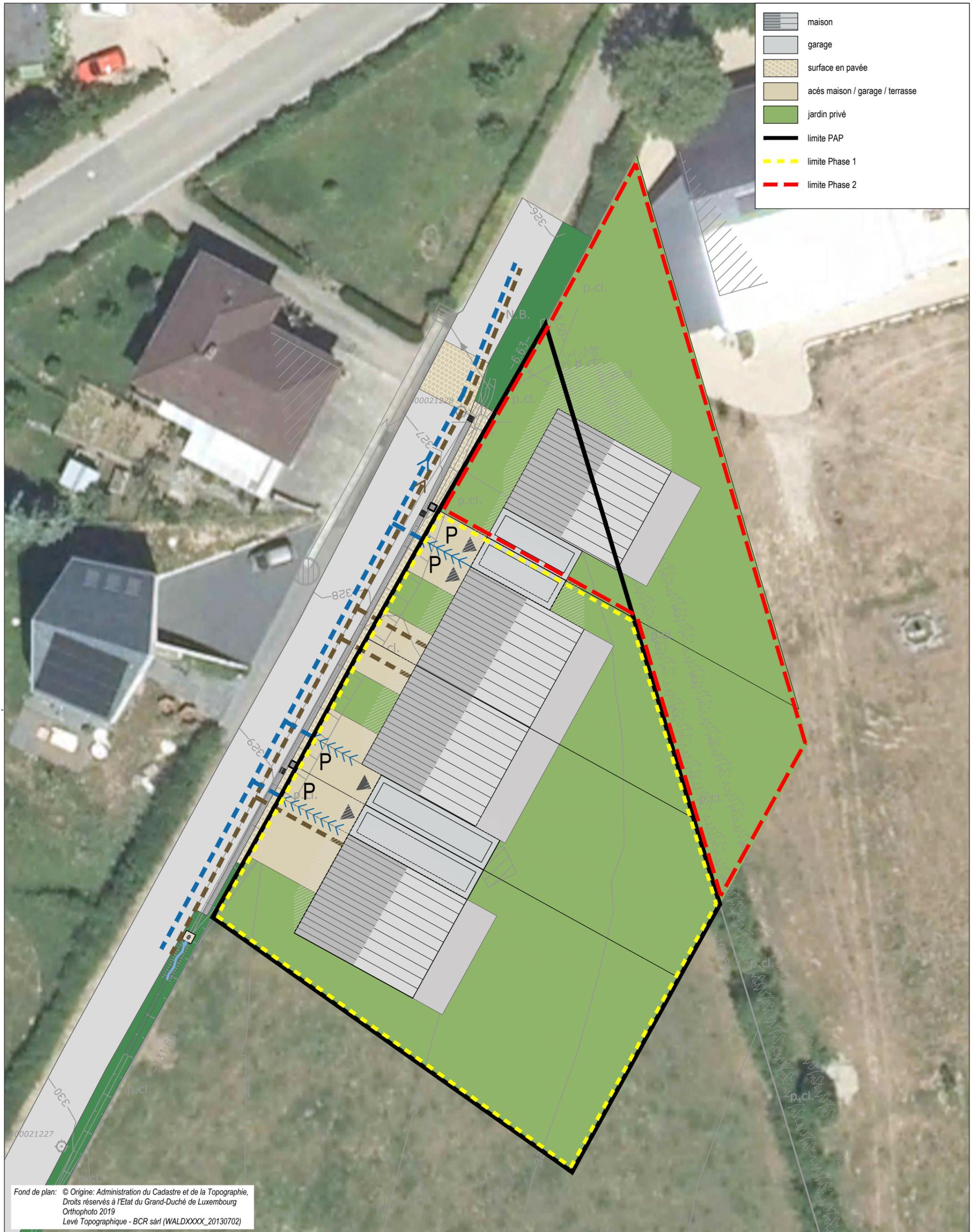
Über den vorliegenden PAP NQ wird das *Schéma Directeur* den Vorgaben des oben zitierten Artikels entsprechend angepasst. Eine Entwicklung der Fläche erfolgt in zwei Phasen, welche jeweils Bestandteil eines einzelnen PAP NQ sind. Grundlage hierfür ist ein städtebaulicher Entwurf für den gesamten Geltungsbereich des *Schéma Directeurs* (**siehe Plan 1**), welcher in zwei Phasen realisiert wird.

Dabei sind folgende Aspekte festzuhalten:

- » Die städtebauliche Qualität und die Qualität der landschaftlichen Integration werden durch diese Anpassung nicht verschlechtert.
- » Eine Umsetzung des PAP NQ ist ohne diese Anpassung des *Schéma Directeur* nicht möglich. Die Entwicklung der Fläche 2722/4594 wäre somit blockiert.
- » Der Eigentümer der Fläche 271/4515 ist durch diese Vorgehensweise nicht benachteiligt, weil die Präzisierung des *Schéma Directeur* aufzeigt, dass auf diesem Teil der Fläche die Entwicklung eines zusätzlichen Einfamilienhauses möglich ist – falls dies zu einem späteren Zeitpunkt durch den Eigentümer gewünscht ist. Die im PAG festgelegten Koeffizienten sind ausreichend um auf dieser verbleibenden Fläche ein Einfamilienhaus vorzusehen.

Die Umsetzung dieser Anpassung des *Schéma Directeur* erfolgt auf Ebene des PAP NQ über die Einteilung eines zusätzlichen Grundstückes (Lot 4). Dieses kann zu einem späteren Zeitpunkt, gemeinsam mit einem Teil der Fläche 271/4515, zur Planung eines weiteren Einfamilienhauses genutzt werden.

Plan 1 Präzisierung des Schéma Directeur



2.2 Bebauung der Fläche

Programmation urbaine

Der PAP sieht die Errichtung von drei Einfamilienhäusern entlang der „Hierheck“ vor. Dabei sollen im südlichen Bereich ein freistehendes Einfamilienhaus und südlich davon zwei Doppelhäuser entstehen, die über die bestehende Straße erschlossen werden. Der nördlich der PAP-Fläche liegende Teil bleibt von der Planung des PAP unberührt. Die bestehende geschützte Feldhecke (außerhalb der PAP-Fläche), welche das Gelände in diesem Bereich quert dient dabei als Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen.

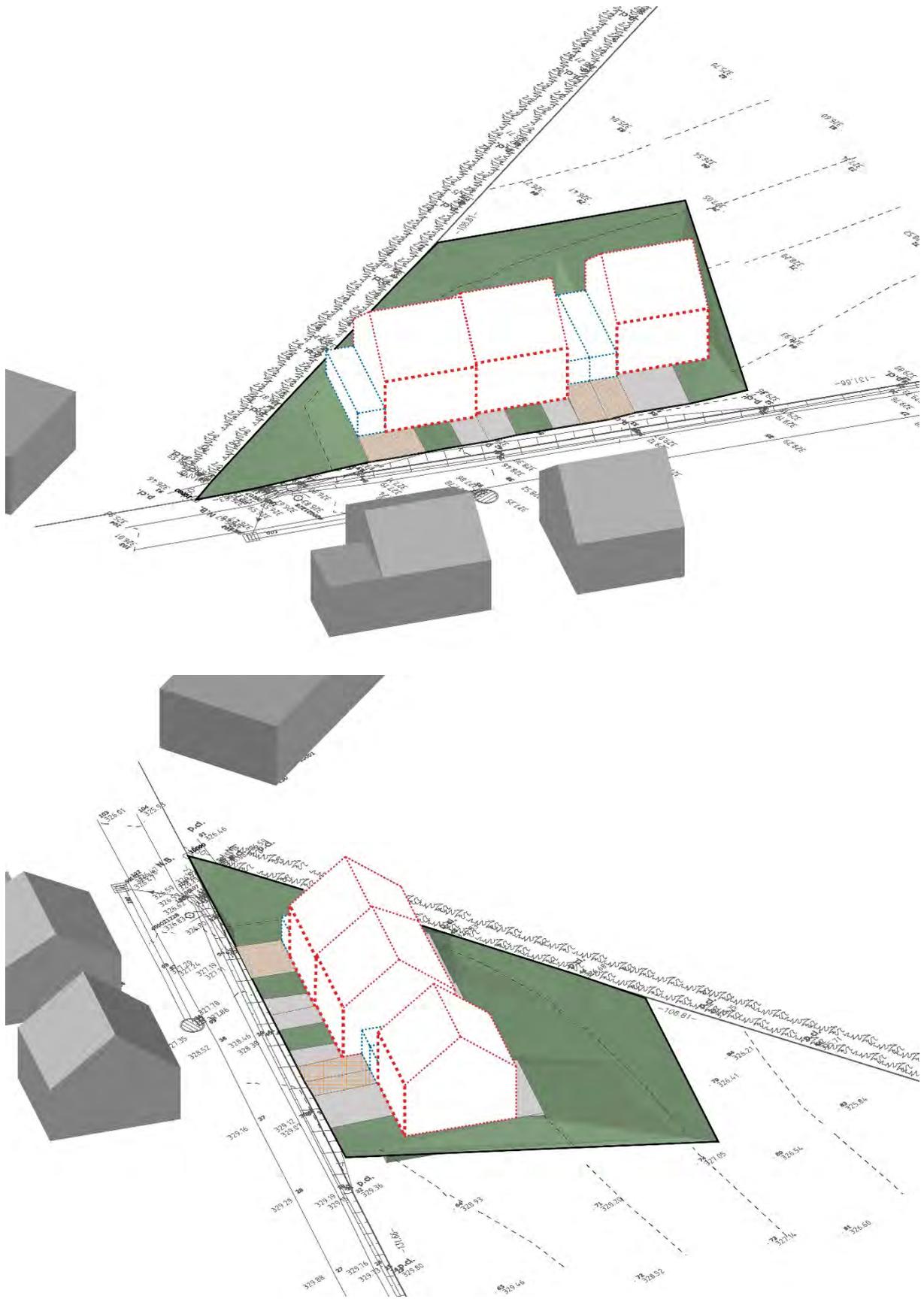
Zur Integration in das Ortsbild orientieren sich die Höhen und die Bauform der neuen Gebäude an den umliegenden Wohngebäuden sowie an den Vorgaben der PAP „*quartiers existants*“ der Gemeinde Waldbillig.

Es sind je Einfamilienhaus zweieinhalb Geschosse mit Satteldach vorgesehen. Weiterhin erhält jede Einheit jeweils eine seitlich angebautes Garagen- oder Car-Port-Volumen. Die Stellplätze können in diesem Volumen und / oder als teilintegrierte Garage im Hauptvolumen untergebracht werden. Eine Anlage von Stellplätzen ist ebenfalls auf den Zufahrten möglich.

Zur Integration der Bebauung sowie der Freiflächen in den natürlichen Geländeverlauf sind im Rahmen des PAP leichte Terrassierungsarbeiten erforderlich. Diese sind im Rahmen der Vorgaben des PAP durchzuführen und sollen sich auf das erforderliche Minimum beschränken.

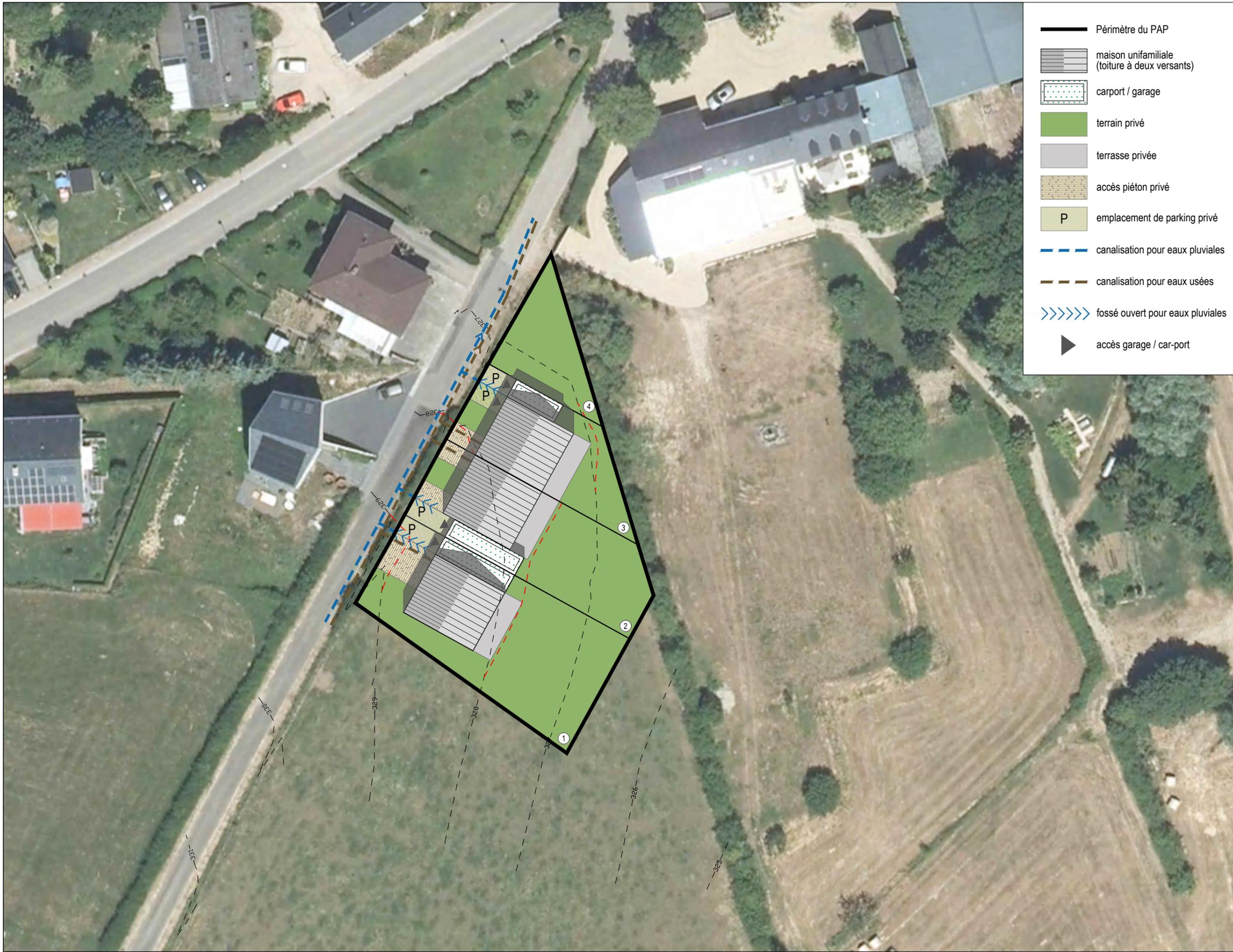
Das Baukonzept ist auf den folgenden Abbildungen dargestellt.

Abbildung 10 3D-Darstellung des Bebauungskonzeptes (Blick nach Norden und nach Westen)



Quelle: Zeyen+Baumann 2019

Plan 2 Plan d'illustration



-  Périmètre du PAP
-  maison unifamiliale (toiture à deux versants)
-  carport / garage
-  terrain privé
-  terrasse privée
-  accès piéton privé
-  emplacement de parking privé
-  canalisation pour eaux pluviales
-  canalisation pour eaux usées
-  fossé ouvert pour eaux pluviales
-  accès garage / car-port



2.3 Kanalisation und Regenwasserableitung

Die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser mussgrundsätzlich in die vorhandene Trennkanalisation erfolgen (siehe auch Abbildung 8). Dabei sind folgende Hinweise zu beachten:

- » Ein Anschluss an die **Schmutzwasserkanalisation** ist im Bereich der Kreuzung des CR128 und der „Hierheck“ möglich. Diese ist entsprechend zu verlängern.
- » Ein Anschluss an die **Regenwasserkanalisation** kann grundsätzlich an die bestehende Infrastruktur in der „Hierheck“ erfolgen. Das Regenwasser wird auf den Privatgrundstücken oberflächlich bis an in die – im öffentlichen Raum geplante – Rigole geführt werden.

Allerdings ist zu klären ob der Regenwasserkanal im weiteren Verlauf über ausreichende Kapazitäten bzw. ob Maßnahmen zur Instandsetzung erforderlich sind. Zurzeit wird daher – in Zusammenarbeit mit einem weiteren PAP-Vorhaben – der Zustand der bestehenden Regenwasserkanalisation durch das Bureau Rausch untersucht. Im Zuge des Anschlusses der beiden PAP, sind evtl. Maßnahmen zu treffen, welche im Ergebnis der laufenden Studie festzulegen sind. Diese sind ggf. als Teil der Erschließungsarbeiten im Zuge der Realisierung des vorliegenden PAP zu betrachten.

Für das im PAP-Entwurf vorgeschlagenen Umgang mit dem Oberflächenwasser wurde im Jahr 2019 ein „*accord de principe*“ durch die *Administration de la Gestion de l'Eau* (AGE) ausgestellt (réf. EAU/ACP/19/0120 – siehe Anhang).

2.4 Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die PAP-Fläche wird über die bestehende Straße („Hierheck“) erschlossen. Dennoch sind im bestehenden öffentlichen Raum im Rahmen der Ausführung des vorliegenden PAP-Entwurfes Arbeiten erforderlich:

- » **Verbreiterung der „Hierheck“** auf eine erforderliche Mindestbreite, auch zur Verbesserung der Situation für landwirtschaftliche Geräte,
- » **Verlängerung der technischen Infrastrukturen:** Schmutz- und Regenwasserkanalisation, Wasserleitung, Strom, ...,
- » **Fassung des vorhandenen Straßenrandgrabens** entlang der „Hierheck“ und Ableitung in die Regenwasserkanalisation,
- » **Aufstellung von zwei Straßenlaternen** entlang der „Hierheck“.

Im Rahmen der erforderlichen Erschließungsarbeiten sind keine Flächen an die Gemeinde abzutreten. Die Erschließungsarbeiten sowie erforderliche Umgestaltung des öffentlichen Raumes sind im Rahmen der Ausführung des PAP durch den Bauherrn zu übernehmen.

Die detaillierte Neugestaltung des öffentlichen Raumes ist im Rahmen des „*projet d'exécution*“ des PAP festzuhalten.

2.5 Integration der Bebauung in die Landschaft

Im Rahmen der Gartengestaltung werden entlang der Grundstücksaußengrenzen Bäume, Baumgruppen oder Hecken gepflanzt, die eine Eingrünung der neu geplanten Bebauung sicherstellen. Diese werden im Rahmen der privaten Freiflächengestaltung vorgenommen und nicht reglementarisch über den PAP vorgeschrieben.

Darüber hinaus legt der PAP einen engen Rahmen für mögliche Aushub- und Aufschüttungsarbeiten sowie Stützmauern fest. Ziel ist es, den natürlichen Geländeverlauf so weit wie möglich zu erhalten, und einen fließenden Übergang zum Außenbereich zu erhalten.

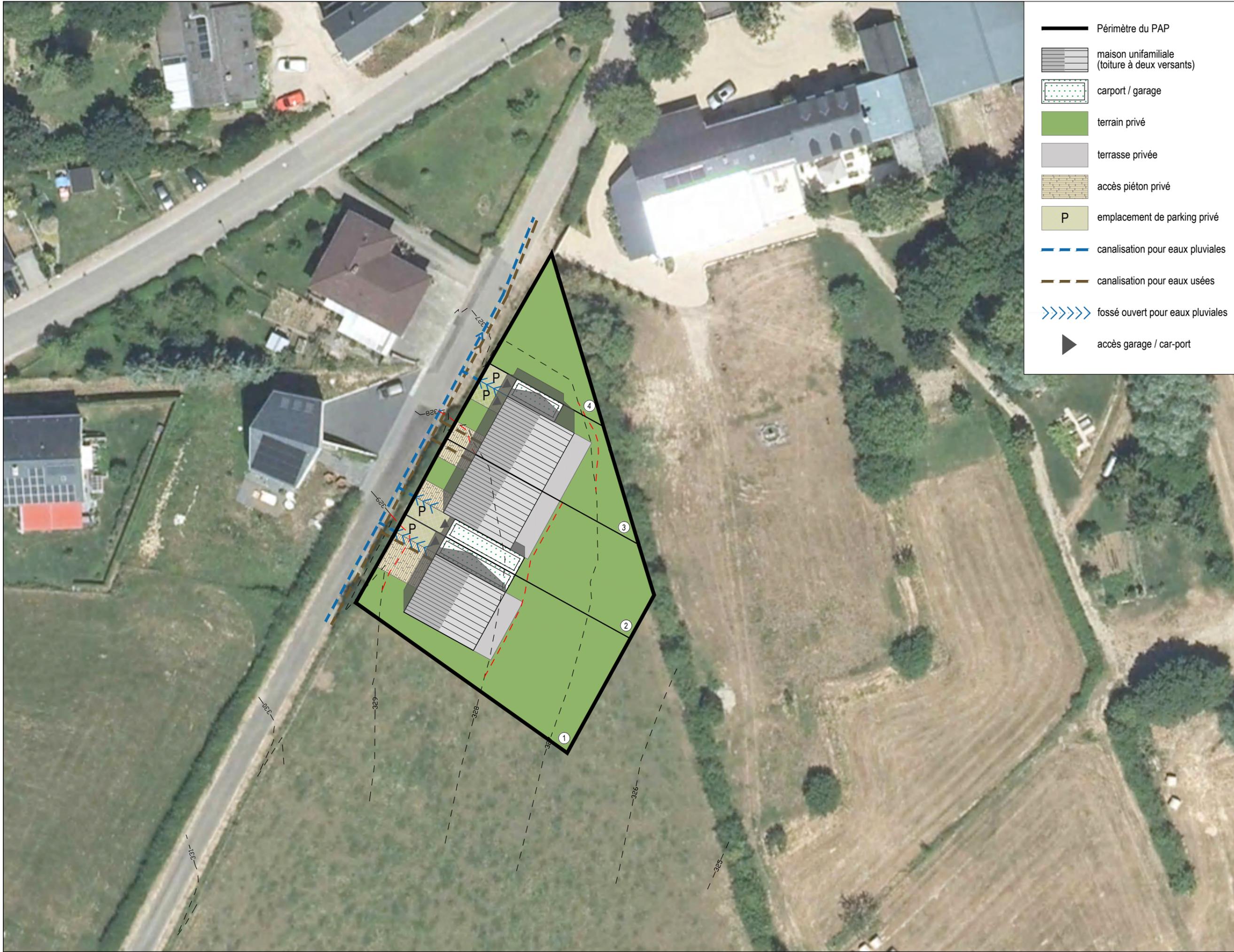
2.7 Flächenbilanz (Tableau récapitulatif)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾: CH-NQ5 / HAB-1

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée											
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>				
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	-	20	CUS	-	0,90	COS	-	0,40	CSS	0,50
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,17 ha									

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"									
Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾	
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>	
1	677,00 m ²	/	1 u.	/	330,00 m ²	/	140,00 m ²	242,00 m ²	
2	488,00 m ²	/	1 u.	/	330,00 m ²	/	140,00 m ²	242,00 m ²	
3	343,00 m ²	/	1 u.	/	330,00 m ²	/	140,00 m ²	242,00 m ²	
4	189,00 m ²	/	0 u.	/	20,00 m ²	/	20,00 m ²	54,00 m ²	
Total	1.697,00 m²	0	3 u.	0,00	1.010,00 m²	0,00	440,00 m²	780,00 m²	
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽²⁾	0,000 / 17,678	CUS ⁽²⁾	0,000 / 0,595	COS ⁽²⁾	0,000 / 0,259	CSS ⁽²⁾	0,460

Der PAP-Entwurf ist konform zu dem im PAG festgelegten Maß der baulichen Nutzung.



- Périmètre du PAP
- ▨ maison unifamiliale (toiture à deux versants)
- ▨ carport / garage
- terrain privé
- terrasse privée
- ▨ accès piéton privé
- P emplacement de parking privé
- - - canalisations pour eaux pluviales
- - - canalisations pour eaux usées
- ▨▨▨▨ fossé ouvert pour eaux pluviales
- ▶ accès garage / car-port



PARTIE B: Projet d'aménagement particulier



1 Partie écrite

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « Hierheck/In Arken », appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

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

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG), la partie écrite du plan d'aménagement particulier quartiers existants (PAP QE) et le règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Waldbillig sont applicables.

Art. 2 Affectation et cession de terrains au domaine public communal

a) Le projet prévoit la réalisation de trois lots :

- » le **lot 1** est destiné à la construction d'une maison unifamiliale ;
- » le **lot 2** et le **lot 3** sont destinés à la construction de maisons unifamiliales jumelées ;
- » le **lot 4** est destinée à l'aménagement d'un espace vert privé.

Art. 3 Implantation des constructions

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

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

c) L'implantation d'abris de jardin est à faire selon les dispositions de l'article 9.

Art. 4 Profondeur et largeur des constructions principales

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

Art. 5 Hauteur et nombres des niveaux des constructions principales

Les maisons auront un niveau en sous-sol, deux niveaux pleins et un niveau dans les combles.

La hauteur maximale admissible des constructions, à partir de l'axe de la voie desservante, est de :

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

Art. 6 Toitures et façades des constructions principales

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

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les capteurs solaires 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 mètre.

Art. 7 Surfaces pouvant être scellées

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

Art. 8 Aménagement extérieur des propriétés privées

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

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

Au-delà de ces indications, la partie écrite du plan d'aménagement particulier quartier existants de la commune de Waldbilig est applicable.

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

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

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

Art. 9 Dépendances et abris de jardin

9.1 Garage ou Car-Port

Un garage et / ou car-port peut être aménagé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique.

La hauteur maximale totale est de 3,00 mètres. La toiture est plate et doit être végétalisée.

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

9.2 Abris de jardin

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, un abri de jardin, serre ou une construction similaire de 20,00 m² maximum, sera admis dans le recul postérieur des bâtiments. La hauteur totale est de 4,00 mètres au maximum.

Les reculs des abris de jardin par rapport aux limites de propriété doivent être de 3,00 mètres au minimum. Avec un accord écrit entre voisins, un abri de jardin, serre ou une construction similaire peut être érigée dans les marges de reculement latérales et postérieures de 3m.

Art. 10 Emplacements de stationnement et garages

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

b) Ces emplacements peuvent-être aménagés :

- » sous forme de garage intégré à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et / ou
- » sous forme d'emplacement à ciel ouvert, de garage ou de car-port à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances (cf. Art. 9.1) et / ou
- » sous forme d'emplacement extérieur à ciel ouvert sur les surfaces indiquées en tant qu'espace pouvant être dédié au stationnement.

c) Le stationnement de voitures est interdit en dehors des surfaces indiquées à cette fin dans la partie graphique.

Art. 11 Aménagement du chantier

Les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique, spécialement les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite, aux abords du chantier doivent être assurées à tout moment. Le chantier doit être organisé de manière à ce que l'accès aux propriétés riveraines et aux ouvrages des réseaux publics puisse se faire à tout moment et en toute sécurité. Le stationnement de tous véhicule aux abords du chantier et sur de la voie publique, pendant toute la période de chantier est interdit.

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

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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

L. Surface de vente

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

M. Terrain naturel

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

1.2 Annexe 2: Terminologie du PAP QE

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

1. Accord écrit entre voisins

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

2. Acrotère

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

3. Alignement de voirie

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

4. Alignement obligatoire

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

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

5. Annexe habitable

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

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

6. Auvent

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

7. Avant-corps

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

8. Balcon

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

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

9. Car-port

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

10. Châssis rampant

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

11. Clôture

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

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

12. Comble

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

13. Construction

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

14. Construction principale

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

15. Construction légère

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

16. Cote de niveau

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

17. Dépendance

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

18. Dimensions des ouvertures

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

19. Etage en retrait

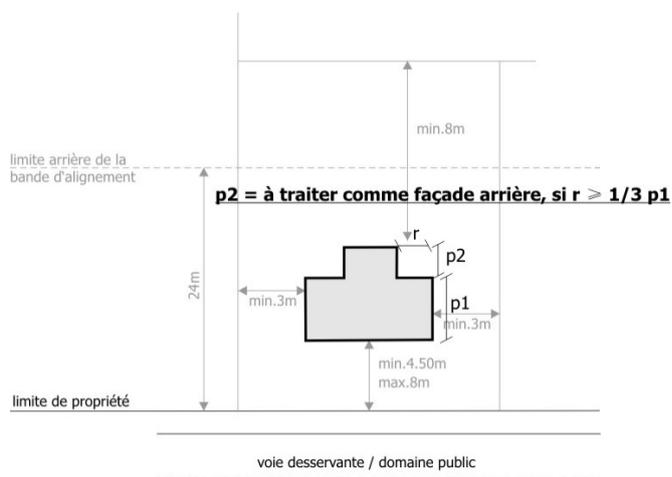
On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

20. Façade principale

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

21. Façade latérale et postérieure

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



22. Faîte/Faîtage

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

23. Fronton

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

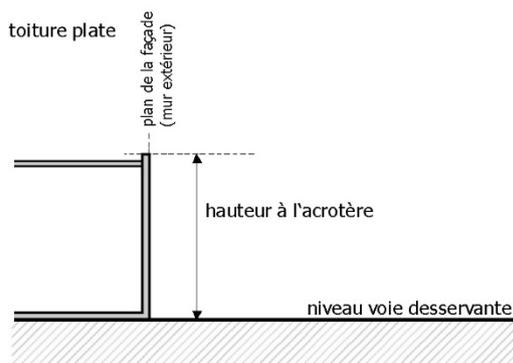
24. Hauteur à la corniche

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

25. Hauteur à l'acrotère

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

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

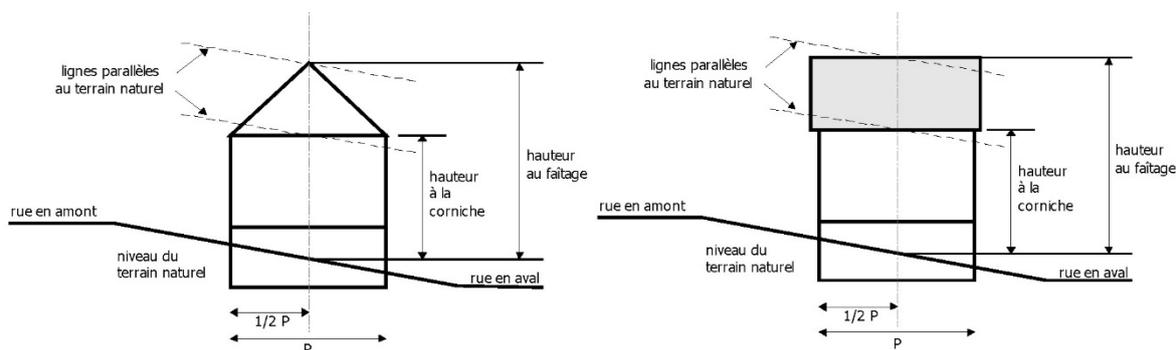


26. Hauteur du socle / du seuil d'entrée

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

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

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



28. Ilot

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

29. Limite de surface constructible

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

30. Logement

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

31. Logement intégré

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

32. Loggia

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

33. Lot

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

34. Lucarne

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

35. Maison bi-familiale

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

36. Maison en bande

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

37. Maison jumelée

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

38. Maison plurifamiliale

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

39. Maison unifamiliale

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

40. Marges de reculement

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

41. Niveau naturel du terrain

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

42. Nombre d'étages

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

43. Nombre de niveaux

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

44. Niveau plein

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

45. Parcelle

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

46. Place à bâtir / terrain constructible

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

47. Profondeur de construction

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

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

48. Surface constructible

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

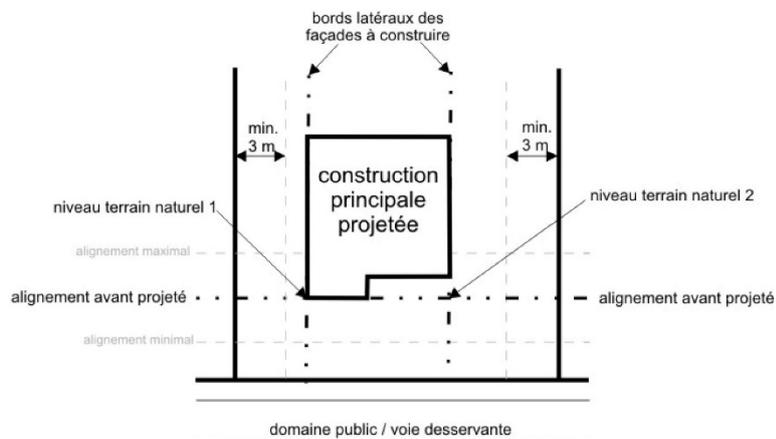
- » la bande de construction.
- » les limites constructibles avant, latérale, et postérieure.

49. Surface de la parcelle

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

50. Terrain naturel

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



51. Terrasse

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

On distingue:

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

52. Voie desservante

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

53. Voie publique

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

54. Unité

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

55. Voies existantes

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

56. Zone non aedificandi

Zone où aucune construction ne doit être édifiée.

1.3 Annexe 2: Terminologie du RBVS

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

1. BRUIT AÉRIEN

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

2. BRUIT D'IMPACT

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

3. CHANGEMENT DU MODE D'AFFECTATION

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

4. CLÔTURE

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

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

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

6. CONSTRUCTION

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

7. COUR ANGLAISE

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

8. DEUX-ROUES LÉGERS

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

9. DALLE PODOTACTILE

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

10. DÉCORATION ÉVÉNEMENTIELLE

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

11. DOMAINE PUBLIC

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

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

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

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

13. ENSEIGNE

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

14. ENSEIGNE ÉVÉNEMENTIELLE

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

15. FOSSE DE PLANTATION

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

16. HAUTEUR LIBRE SOUS PLAFOND

Hauteur mesurée du sol fini au plafond fini.

17. LIGNE À HAUTE TENSION

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

18. LISSES

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

19. LOCAL / PIÈCE

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

20. MOBILIER URBAIN

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

21. NIVEAU

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

22. NIVEAU FINI DU PLANCHER

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

23. NIVEAU FINI SOUS DALLE

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

24. PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ DE PERSONNES

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

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

25. PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES

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

26. PERSONNE À MOBILITÉ RÉDUITE

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

27. POINT D'INCIDENCE

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

Il se trouve :

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

28. POTELET

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

29. PUBLICITÉ

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

30. PUBLICITÉ ÉVÉNEMENTIELLE

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

31. PUBLICITÉ LUMINEUSE

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

32. REVÊTEMENT PERMÉABLE

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

33. SAILLIE

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

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

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

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

35. SÉCURITÉ DES USAGERS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

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

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

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

37. STUDIO

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

38. SURFACE HABITABLE NETTE

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

39. SYSTÈME PORTEUR DES BÂTIMENTS

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

40. TALUS ABRUPT

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

41. TRANSFORMATION D'UNE CONSTRUCTION

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

42. TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

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

43. TROTTOIR

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

44. UNITÉ D'EXPLOITATION DANS UNE CONSTRUCTION

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

45. VIDE-ORDURES

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

46. VOIE CARROSSABLE

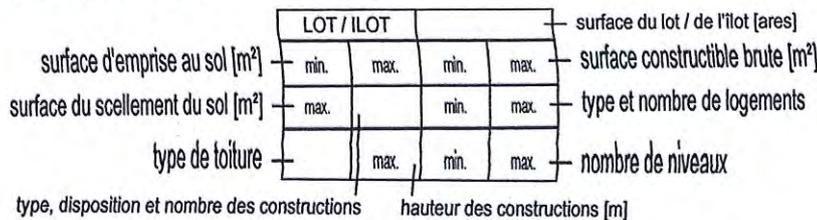
Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

2 Partie graphique

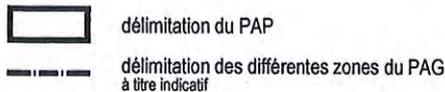
- » Plan des prescriptions
- » Plan des coupes

Plan 3 Partie graphique (Plan des prescriptions, coupes)

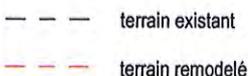
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot



Délimitation du PAP et des zones du PAG



Courbes de niveau



Nombre de niveaux

- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- +1,2,...R nombre d'étages en retrait
- +1,2,...C nombre de niveaux sous combles
- +1,2,...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions:

- hc-x hauteur à la corniche de x mètres
- ht-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faite de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions:

- oc constructions en ordre contigu
- onc constructions en ordre non contigu
- x-mi x maison isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

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

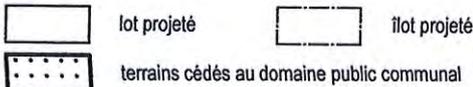
Forme de toiture:

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

Gabarit des immeubles (plan/coupes)

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

Délimitation des lots / îlots



Degré de mixité des fonctions

- pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

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

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver (à titre indicatif)
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder (Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire)

Infrastructures techniques

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

Référence: 18942/101C
 Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: 01/02/2021
 La Ministre de l'Intérieur

 Taina Boffard

Indications supplémentaires:

- cote à titre indicatif (perpendiculaire à la limite de surface constructible)
- réseau eau potable projeté
- numéros de lot

Version modifiée sur base d'une réclamation (Avis de la Cellule d'Évaluation émis en date du 14 septembre 2020 (réf. N° 18942/101C))



Plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» au lieu-dit "In Arken" à Christnach, Commune de Waldbillig

Maitre de l'ouvrage:
Ernest WEVER-SCHUMACHER
Hilda SCHILLING-WEWER
Theo WEVER-SCHUETTER
Barbe HOFFMAN-WEWER
9, Fielserstrooss
L-7640 CHRISTNACH



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

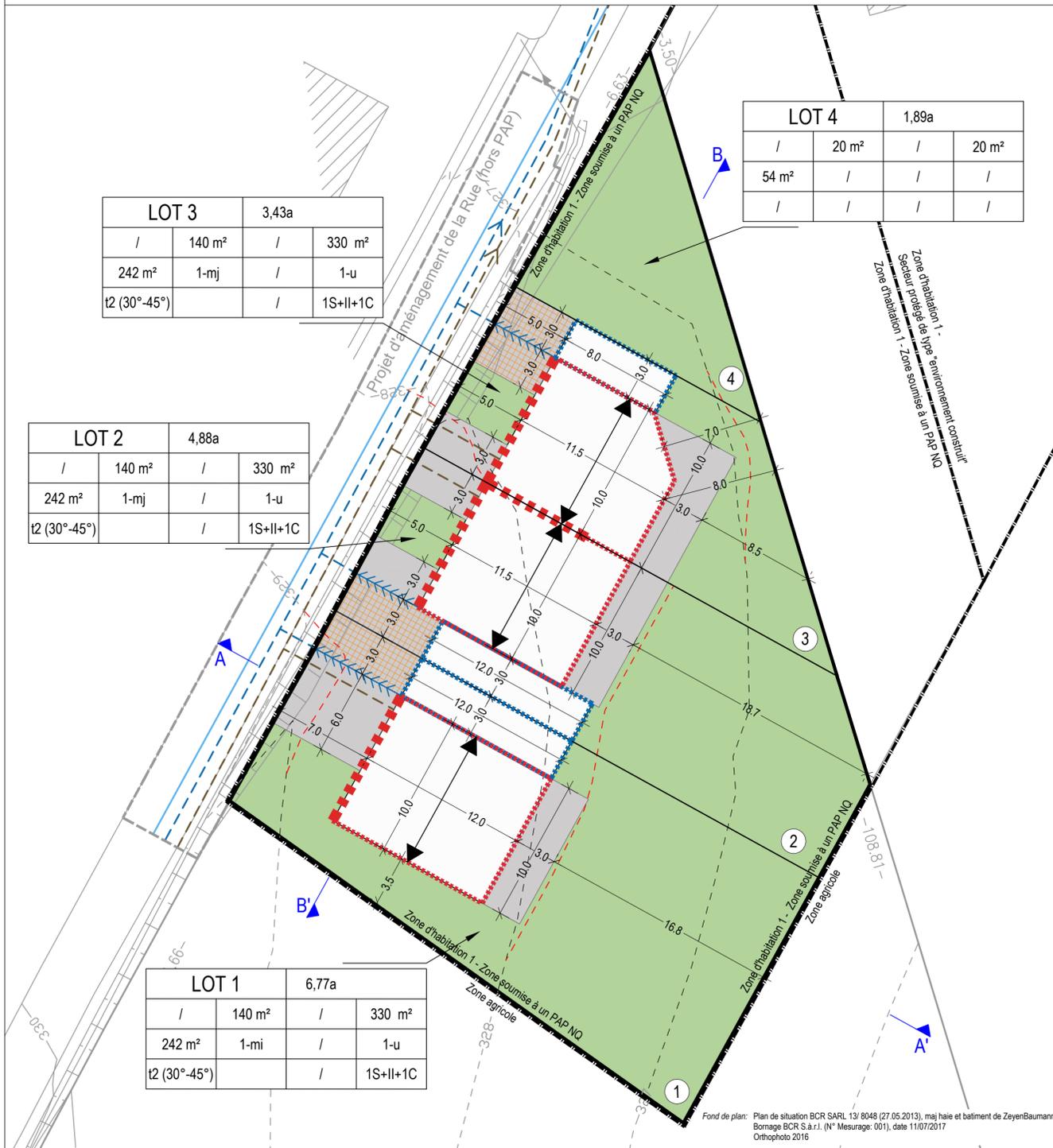
URBANISME
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ENVIRONNEMENT
GÉNIE CIVIL

Partie graphique
Plan des prescriptions, coupes



échelle 1:250
décembre 2020

Plan des prescriptions (1:250)



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

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

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

Délimitation du PAP et des zones de PAG

— délimitation du PAP
— délimitation des différentes zones de PAG à titre indicatif

Courbes de niveau

--- terrain existant
- - - terrain remodelé

Nombre de niveaux

I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
+1,2,...R nombre d'étages en retrait
+1,2,...C nombre de niveaux sous combles
+1,2,...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions:

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

Types, dispositions et nombre des constructions:

oc constructions en ordre contigu
onc constructions en ordre non contigu
x-mi x maison isolées
x-mj x maisons jumelées
x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

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

Forme de toiture:

tp toiture plate
tx (y%-z%) toiture à x versants, degrés d'inclinaison
← orientation de la faite

Indications supplémentaires:

— cote à titre indicatif (perpendiculaire à la limite de surface constructible)
— réseau eau potable projeté
① numéros de lot

Gabarit des immeubles (plan/coupes)

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

Délimitation des lots / îlots

— lot projeté — îlot projeté
- - - terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

min x% pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
x% y% pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
(x%) pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

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

Plantations et murets

— arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
— haie projetée / haie à conserver (à titre indicatif)
— muret projeté / muret à conserver

Servitudes

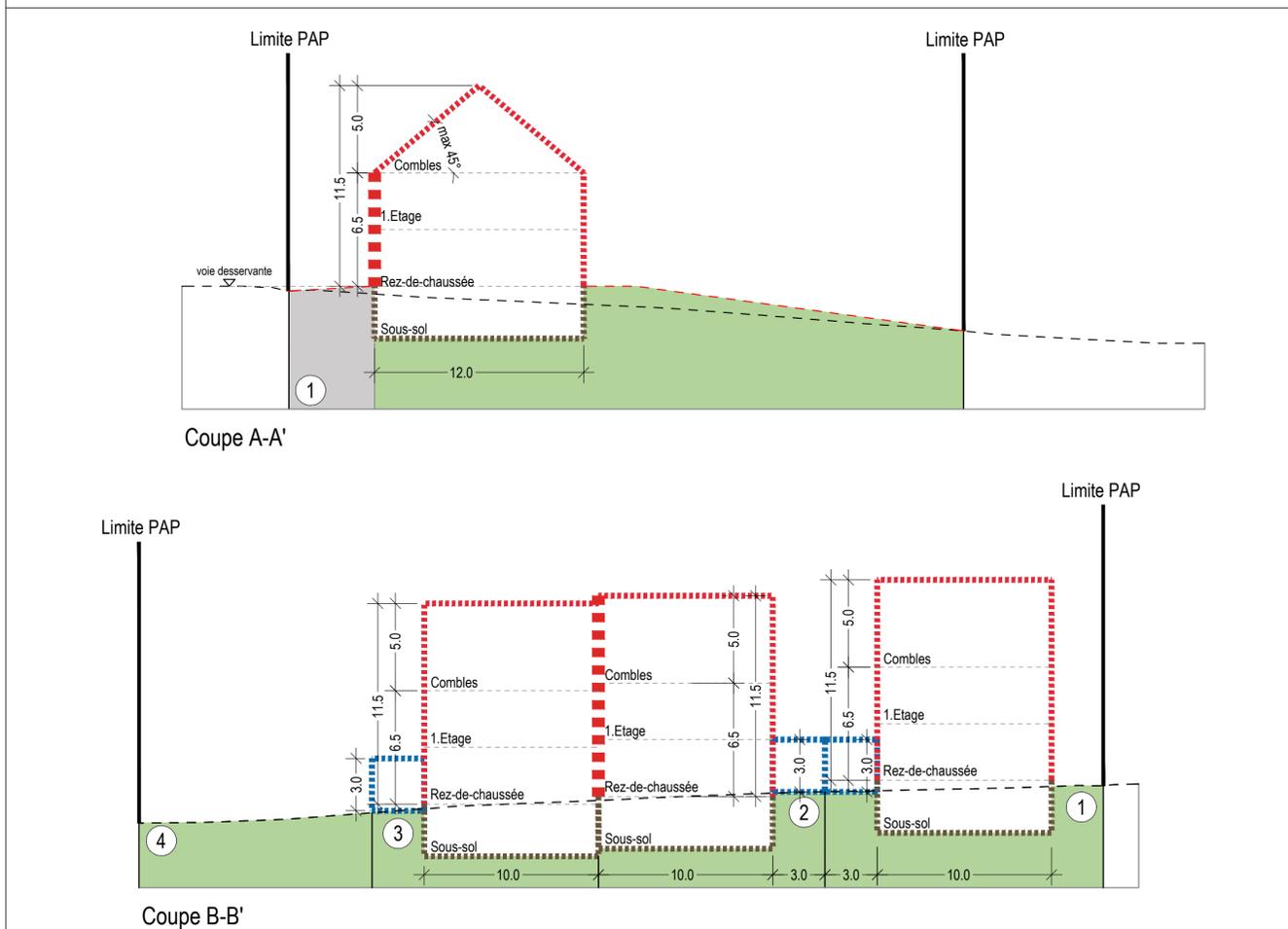
— servitude de type urbanistique
— servitude écologique
— servitude de passage élément bâti ou naturel à sauvegarder (immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire)

Infrastructures techniques

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

Version modifiée sur base d'une réclamation (Avis de la Cellule d'Évaluation émis en date du 14 septembre 2020 (réf. N° 18942/101C))

Coupes (1:250)



Plan d'aménagement particulier
«nouveau quartier»
au lieu-dit "In Arken" à Christnach, Commune de Waldbillig

Maître de l'ouvrage:
Ernest WEWER-SCHUMACHER
Hilda SCHILLING-WEWER
Theo WEWER-SCHUETTER
Barbe HOFFMAN-WEWER
9, Fieserstrooss
L-7640 CHRISTNACH



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

URBANSME
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ENVIRONNEMENT
GÉNIE CIVIL

Partie graphique
Plan des prescriptions, coupes

échelle 1:250
décembre 2020

Anhang

1 Mandat de Mission

A Christnach, le 19 juin 2017

Zeyen + Baumann sàrl

9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

Concerne: Mandat de mission

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous soussignés,

Ernest WEWER-SCHUMACHER, demeurant à 18, route d'Echternach, L-6250 Scheidgen

Hilda SCHILLING-WEWER, demeurant à 16, Grand-Rue, L-6310 Beaufort

Theo WEWER-SCHUETTER, demeurant à 9A, rue de Larochette, L-7640 Christnach,

Barbe HOFFMANN-WEWER, demeurant à 48, um Beil, L-7653 Heffingen

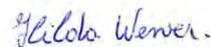
donnons mandat au bureau d'études Zeyen+Baumann, d'élaborer sur notre terrain « 272/4594 » au lieu-dit « In Arken » à Christnach (Commune de Waldbillig), un Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations

Ernest WEWER-SCHUMACHER



Hilda SCHILLING-WEWER



Theo WEWER-SCHUETTER



Barbe HOFFMANN-WEWER



2 Certificat OAI



Numéro du certificat : n° 70888.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

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

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

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

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

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,
 d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.
 Luxembourg, le **09/06/2017**



Pierre HURT
Directeur

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

- commune: **WALDBILLIG**
- objet: **PAP NQ 'IN ARKEN' À CHRISTNACH**
- localité: **CHRISTNACH** • rue: **In Arken**
- n° de cadastre: **272/4594**

maître de l'ouvrage: **c/o Theo Wewer-Schuetter Consorts Wewer, Christnach**

Certifié conforme le **9 juin 2017** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **FABER Lex**

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

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. rubrique «législation et contrats-typas» 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 possible de contacter la société OAI (société à r.l.) au 42 24 05 (fax 42 24 07).

3 Accord de principe AGE



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

Administration de la gestion de l'eau

Direction
Référence : EAU/ACP/19/0120
Dossier suivi par : Service autorisations – OJE
Tél. : 24 55 6 - 920 (8:30 - 11:30)
Email : autorisations@eau.etat.lu

Esch-sur-Alzette, le 29 NOV. 2019

Accord de principe EAU/ACP/19/0120

Objet	PAP "In Arken" à Christnach
Maître d'Ouvrage	Famille Wewer
Bureau d'études	Bureau d'études Zeyen + Baumann
Plans annexés	<ul style="list-style-type: none"> - Mémoire explicatif et calculs hydrauliques du 19.11.2019 - Extrait du plan cadastral - Extrait de la carte topographique - Extrait de la partie graphique du PAG de la commune de Waldbillig - Plan du novembre 2019 : Plan des prescriptions, coupes - Plan du novembre 2019 : Plan et coupe de principe pour l'évacuation des eaux

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

Lors de la demande d'autorisation, il est à clarifier quelles canalisations pour eaux usées et pour eaux pluviales sont existantes respectivement projetées.

Jean-Paul Lickes
Directeur

1, avenue du Rock'n'Roll Tél. : (352) 24 55 6 - 920 TVA : LU18 87 76 07 e-mail :
L-4361 Esch-sur-Alzette Fax : (352) 24 55 6 - 7920 www.waasser.lu autorisations@eau.etat.lu

5 Extrait du plan topographique et extrait cadastral

Plan 4 Extrait du plan topographique

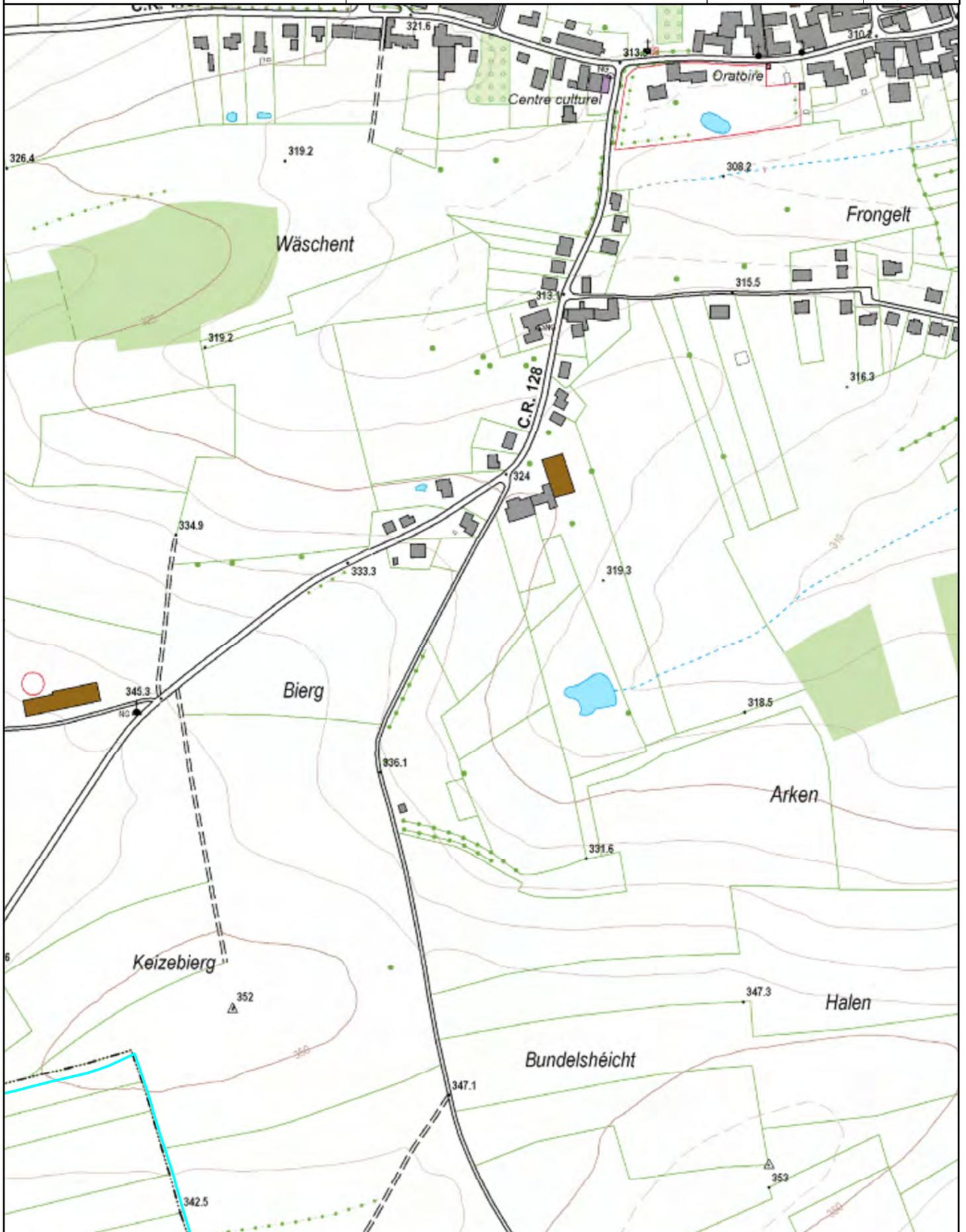


EXTRAIT DU PLAN TOPOGRAPHIQUE

Émis par: Jean Thibo
Date d'émission: 25.02.2020

Commune: Waldbillig
Section: C de Christnach

Échelle approximative:
1:5000



Plan 5 Plan cadastral et relevé parcellaire



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

EXTRAIT CADASTRAL

Date d'émission : 25 février 2020

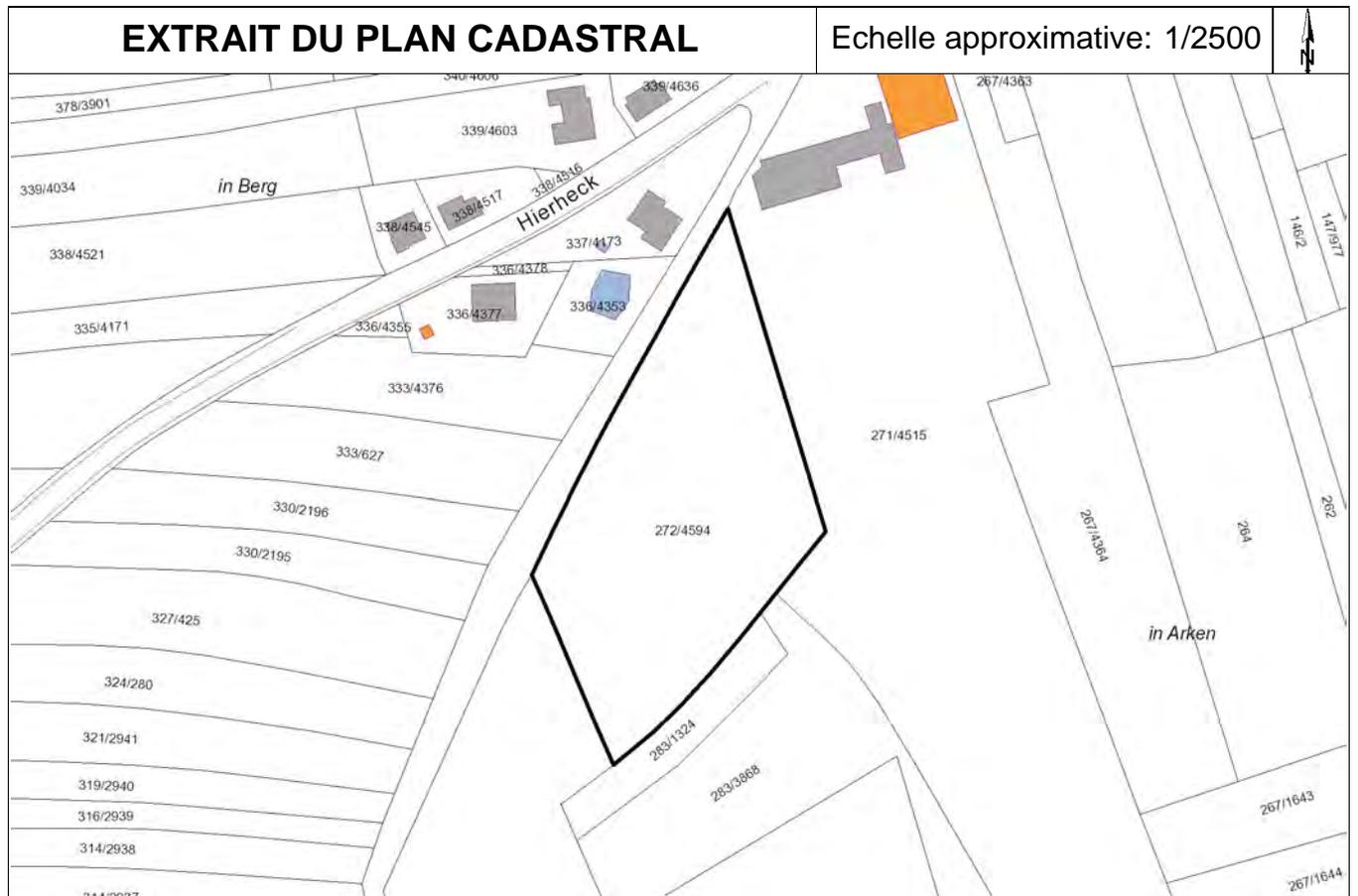
Responsable : Jean THIBO

Commune : **WALDBILLIG**
Section : **C de CHRISTNACH**
No cadastral : **272 / 4594**
Contenance : **91a01ca**

Lieudit : **IN ARKEN**
Revenu bâti : **0**
Mesurage(s) : **681**

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	pré		131.96	0	91a01ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Consortium d'héritiers			
- Wewer, Barbe [19480606 / 7653 Heffingen]	1/4		
- Wewer, Ernest Joseph [19500726 / 6250 Scheidgen]	1/4		
- Wewer, Hilda [19511103 / 6310 Beaufort]	1/4		
- Wewer, Théophile Dominique [19540428 / 7640 Christnach]	1/4		



6 Plan de mesurage et levé topographique

Plan 6 Bornage

BCR S.à r.l. 3, rue Emile Lavandier L-1924 LUXEMBOURG

N° Mesurage:

No. 001

WEWER Barbe pour 1/4,
WEWER Ernest Joseph pour 1/4,
WEWER Hilda pour 1/4 et
WEWER Théophile Dominique pour 1/4

bon pour morceler: _____
(signature)

WALDBILLIG, La Commune

bon pour morceler: _____
(signature)

Commune de WALDBILLIG

Section: - C - de Christnach

Levé par: H.R.
Dessiné par: D.W.

Echelle: 1:500
Luxembourg, le 11.07.2017

N° affaire: 121/
N° projet: 17/8121

L'ingénieur : Claude RAUCHS, géomètre officiel

Signature :

LEGENDE DES PARCELLES

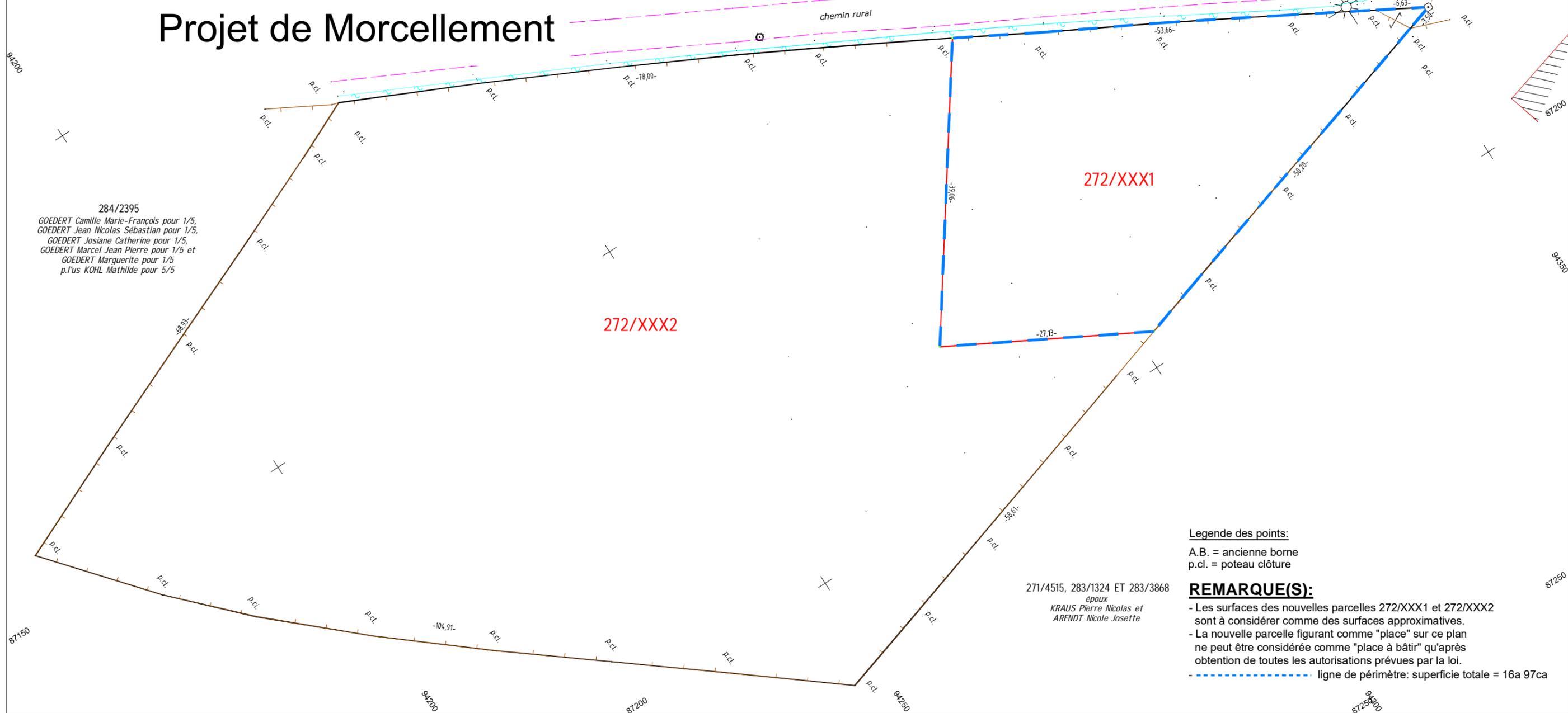
Commune de: WALDBILLIG

Section: -C- de Christnach

Nouvelle(s) parcelle(s)

Numéro	Nature	Occupation	Contenance			Noms
			ha	a	ca	
272/XXX1	place		00	16	97	WEWER Barbe pour 1/4, WEWER Ernest Joseph pour 1/4, WEWER Hilda pour 1/4 et WEWER Théophile Dominique pour 1/4
272/XXX2	pré		00	74	04	WEWER Barbe pour 1/4, WEWER Ernest Joseph pour 1/4, WEWER Hilda pour 1/4 et WEWER Théophile Dominique pour 1/4
Numéro	Lieu-dit		Provenance des parcelles			
272/XXX1	IN ARKEN		PARTIE NO 272/4594			
272/XXX2	IN ARKEN		PARTIE NO 272/4594			

Projet de Morcellement



272/XXX1

272/XXX2

284/2395
GOEDERT Camille Marie-François pour 1/5,
GOEDERT Jean Nicolas Sébastien pour 1/5,
GOEDERT Josiane Catherine pour 1/5,
GOEDERT Marcel Jean Pierre pour 1/5 et
GOEDERT Marguerite pour 1/5
p.l'us KOHL Mathilde pour 5/5

271/4515, 283/1324 ET 283/3868
époux
KRAUS Pierre Nicolas et
ARENDT Nicole Josette

Legende des points:

A.B. = ancienne borne
p.cl. = poteau clôture

REMARQUE(S):

- Les surfaces des nouvelles parcelles 272/XXX1 et 272/XXX2 sont à considérer comme des surfaces approximatives.
- La nouvelle parcelle figurant comme "place" sur ce plan ne peut être considérée comme "place à bâtir" qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par la loi.
- - - - - ligne de périmètre: superficie totale = 16a 97ca

Plan 7 Levé topographique

BCR S.à r.l. 3, rue Emile Lavandier L-1924 LUXEMBOURG no mes: 001

Commune de : WALDBILLIG

Section -C- de Christnach

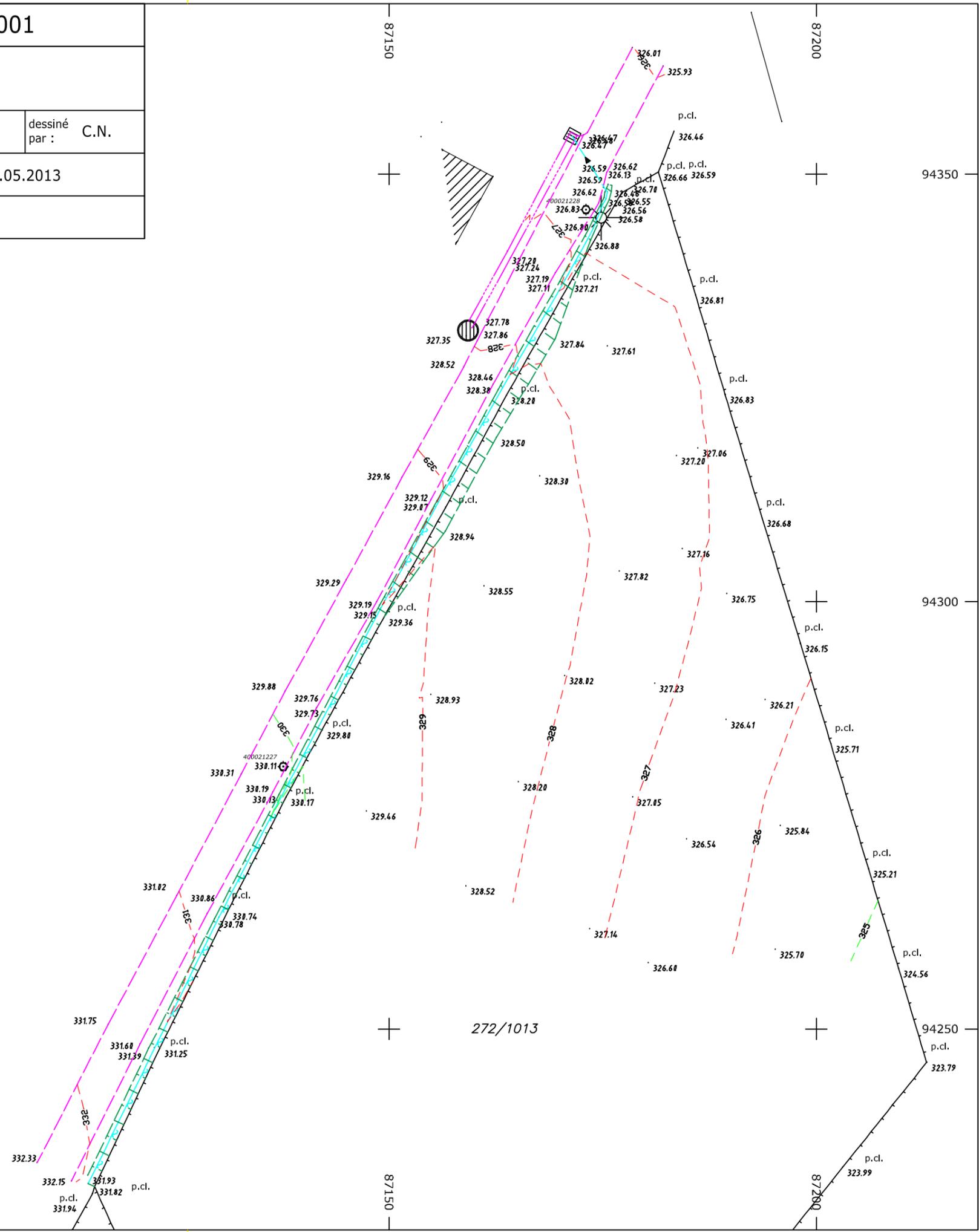
no affaire : / no BCR : 13/8048 levé par: H.R. dessiné par : C.N.

Echelle : 1 : 500 Lieu et date : Luxembourg, le 27.05.2013

L'ingénieur : Claude RAUCHS, géomètre officiel Signature :



LEVE TOPOGRAPHIQUE de la parcelle 272/1013



7 Schéma Directeur

Schéma Directeur „Hierheck“ (CH-SD5/CH-NQ5), Auszug aus der étude préparatoire des PAG en vigueur der Gemeinde Waldbillig

Schéma Directeur

Commune de Waldbillig Localité de Christnach

"Hierheck"

CH-SD5/CH-NQ5



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 "*Hierheck*" (CH-SD5/CH-NQ5)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2.	Städtebau und Ortsentwicklung	6
3.	Verkehr und technische Infrastrukturen	8
4.	Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum	9
5.	Realisierungskonzept	10
6.	Steckbrief Schéma Directeur " <i>Hierheck</i> " in Christnach (CH-SD5/CH-NQ5)	11
	Schéma Directeur - Plan	12

Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Lage im Ort	5
Abb.2:	Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse	5
Abb.3:	Luftbildausschnitt und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4:	Plangebiet CH-NQ5 entlang <i>Hierheck</i> im Südwesten von Christnach	5
Abb.5:	Bebauung an der Straße <i>Hierheck</i> in Christnach	6
Abb.6:	Kreuzungsbereich von <i>Hierheck</i> und CR 128	8
Abb.7:	Durchgrünte Privatgrundstücke und karge landwirtschaftliche Nutzflächen um das Plangebiet	9
Abb.8:	Schéma Directeur Christnach " <i>Hierheck</i> " (CH-SD5/CH-NQ5) M 1:1000	12

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

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

a) Rahmenbedingungen



- **Flächengröße:** ca. 22 Ar
- **Parzellen:** 271/4515, 272/1013 (beide teilweise)
- **Parzellenstruktur:** 2 Grundstücksbesitzer, einer mit dem deutlich größeren Anteil



Ortsentwicklung

- Lage im dünn besiedelten Südwesten Christnachs
- Straßenrandlage mit relativ geringer Bebauungstiefe - Ergänzung der Straßenrandbebauung



Mobilität

- Ortsrandlage am südwestlichen Ortseingang in der Wegegabelung des CR 128 und *Hierheck*
- Gute Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz
- Kein Durchgangsverkehr, Lage an landwirtschaftlichem Weg
- Nächstgelegene Bushaltestelle etwa 450 m fußläufig entfernt



Umwelt

- Gegenwärtige Nutzung als Wiese/Weide und Abstellfläche
- Als Biotop gekennzeichnete Feldhecke führt quer durch das Gelände
- Keine topografischen Auffälligkeiten; ebene, gut bebaubare Fläche



Erschließung

- Alle erforderlichen Kanalleitungen sind im Straßenraum des CR vorhanden; Leitungen und Kanäle sind teilweise von dort an das Plangebiet heranzuführen

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*

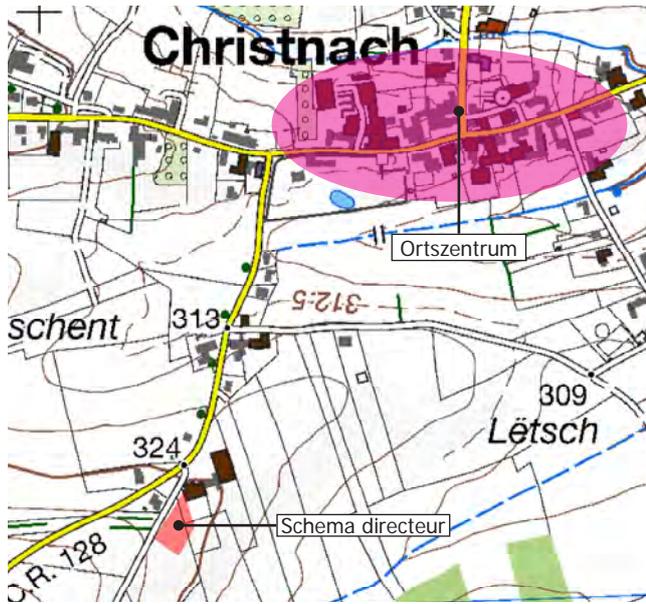


Abb.1: Lage im Ort

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

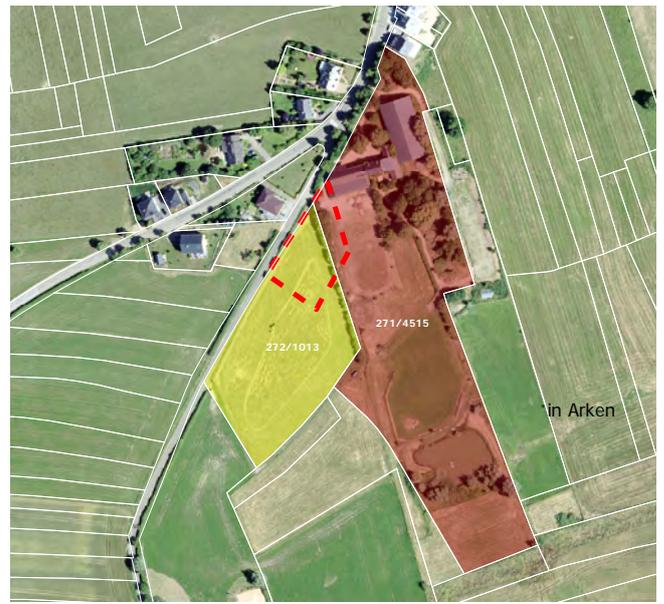


Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse

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

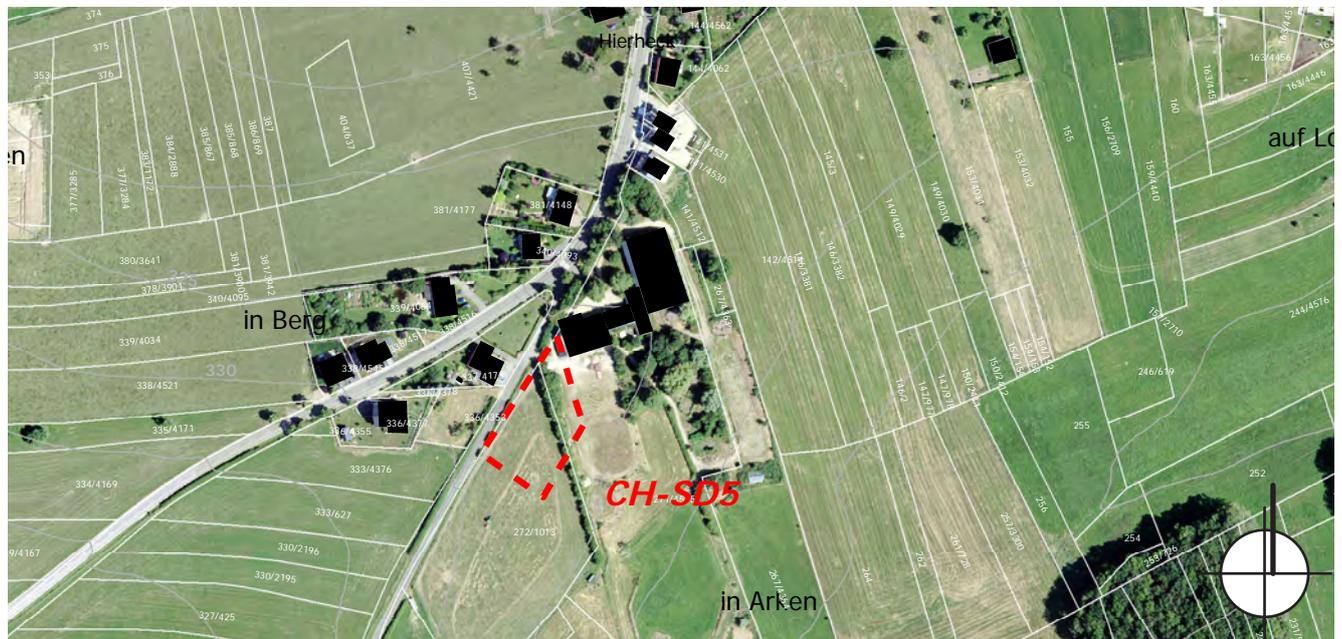


Abb.3: Luftbildausschnitt und Plangebietsabgrenzung

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



Abb.4: Plangebiet CH-NQ5 entlang Hierheck im Südwesten von Christnach

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

- Städtebaulich schwach ausgeprägter Teilbereich Christnachs, lückenhafte Straßenrandbebauung an tentakelartiger Ausfallstraße, die im Bereich des SD als landwirtschaftlicher Weg vom CR abgeht
- Nördlich angrenzende Hofbebauung mit Wiesen- und Lagerflächen nach Süden, reine EFH-Bebauung in der näheren Umgebung
- Die Fläche bildet den baulichen Abschluss entlang *Hierheck* in südlicher Richtung
- Bebauungszusammenhang in der Umgebung lückenhaft und nur schwer erkennbar, regellose Aneinanderreihung einzelner Wohngebäude wechselt sich mit unbebauten Flächen direkt am Straßenraum liegend ab
- Gelände mit guter Südostorientierung zum landwirtschaftlich geprägten Freiraum

b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

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

- Fläche als Ergänzung der Straßenrandbebauung, grundsätzlich werden keine zusätzlichen öffentlichen Flächen geschaffen; der Straßenraum sollte verbreitert werden
- Eventuell Integration eines Regenrückhaltebeckens erforderlich
- Der Anteil öffentlicher Flächen wird 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

- Der einzige öffentliche Raum in unmittelbarer Umgebung ist der bestehende Straßenraum; dieser ist durch seine vom CR separierte Lage als Bereich mit Aufenthaltsqualität charakterisierbar
- Der Straßenraum kann mit Hilfe gestalterischer Maßnahmen seine Attraktivität und Nutzbarkeit als öffentlicher Raum erhöhen

d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

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

- Die überschaubare Fläche dient der grundsätzlichen Stärkung der Wohnfunktion Christnachs
- Die Straße *Hierheck* ist durch weiträumige Lücken gekennzeichnet und durch die punktuell vorhandenen Strukturen nur bedingt als Bebauungszusammenhang wahrnehmbar; mit der kleinteiligen Bebauung entlang der abzweigenden Nebenstraße kann dieser Eindruck kaum kaschiert werden
- Die vorgesehene Wohnfunktion fügt sich in den typisch ländlichen Mischbestand aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Strukturen ein



Abb.5: Bebauung an der Straße *Hierheck* in Christnach

Quelle: pact s.à r.l.

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

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

- Die vorgesehene Einfamilienhausbebauung fügt sich in den gesamtörtlichen Zusammenhang ein
- Die Gebäudevolumen orientieren sich am Bestand der Umgebung 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, können in Abhängigkeit zu den bestehenden Parzellenzuschnitten jedoch auch eine abweichende Orientierung aufweisen

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 erforderlich
- Die vorgesehene Dichte liegt bei ca. 20-25 WE/ha

g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten

la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g

- Es sind keine diesbezüglichen Festsetzungen erforderlich

h) Gebäudetypologie und Durchmischung

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

- Es sind ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser 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

- Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten
- **(Zu erhaltende) Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche**
les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art. 16.1.2j
 - Blickbeziehungen ergeben sich aus dem Straßenraum heraus in den angrenzenden Landschaftsraum; grundsätzlich sind jedoch keine bedeutungsvollen Blickbezüge gegeben und zu erhalten
 - Mit der Bebauung wird ein neuer Übergang vom Naturraum in den Ort geschaffen, der durch die lückenhafte Struktur nur eine geringe Ausdruckskraft besitzt

j) 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

- Im Plangebiet befinden sich keine charakteristischen Elemente
- Gebäude des nordöstlich angrenzenden Hofes sind schützenswert, haben auf die Planung jedoch keinen Einfluss bzw. werden von dieser nicht beeinflusst



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 Heffingen in Richtung Mullerthal, der CR 128 in Richtung Waldbilling und der CR 356 in Richtung Medernach und Ermsdorf
- Grundsätzlich sind alle elementaren Einrichtungen wie Verwaltung, Versorgung oder Schule in der näheren Umgebung (Waldbilling, Heffingen, Larochette) vorhanden



Abb.6: Kreuzungsbereich von Hierheck und CR 128

Quelle: pact s.à r.l.

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 zunächst von Norden her aus dem Ortskern heraus als CR 128 in südlicher Richtung; im Bereich des Schéma Directeur zweigt dieser westlich nach Heffingen ab, während *Hierheck* nach Süden als landwirtschaftlicher Verbindungsweg weiter verläuft
- Der Straßenraum dient als einzige Verkehrsanbindung sowohl für Autofahrer, Fußgänger und Fahrradfahrer
- Die landwirtschaftlichen Verbindungswege südlich des Plangebiets stellen als Spazier- und Radwege eine positive Ergänzung zu den motorisierten Verkehrswegen dar

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

d) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d

- Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in nördlicher Richtung entlang der Straße *Hierheck* in ca. 450 m Entfernung

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 im nördlichen Teilbereich der Straße *Hierheck* vorhanden; der landwirtschaftliche Weg ist hingegen noch nicht angebunden
- Auch ein anschlussfähiger Regenwasserkanal verläuft im Bereich des Schéma Directeur
- Nach dem aktuellen Regenwasserleitfadenn ist aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Fläche sowie der vorgesehenen linearen Straßenbebauung voraussichtlich kein Regenrückhaltebecken vorzusehen; zu beachten sind die gültigen Rechtsvorschriften zum Umgang mit Regenwasser und zur Ausführung von Regenrückhaltebecken; als möglicher Standort hierfür würde sich jedoch 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 angrenzenden Privatgrundstücke sind durch teilweise sehr intensive Vegetation geprägt und setzen sich so von den spärlich eingegrünten landwirtschaftlichen Nutzflächen ab; das Gelände des Schéma Directeur sollte hinsichtlich seiner Randlage ebenfalls eingegrünt werden, um so den visuellen Eindruck zu minimieren
- Grundsätzlich fügt sich das Gelände mit einer kleinteiligen Bebauung problemlos in die Umgebung ein
- Etwa 100 Meter südlich befindet sich ein größerer Teich auf dem teilweise zum Plangebiet gehörenden Hof
- Die Topografie ist unproblematisch
- Die Fläche ist als Wiesenfläche von geringem ökologischen Wert; entlang der quer durch das Plangebiet verlaufenden Grundstücksgrenze liegt ein als Biotop gekennzeichnete Feldhecke, die bei Zerstörung auszugleichen ist



Abb.7: Durchgrünte Privatgrundstücke und karge landwirtschaftliche Nutzflächen um das Plangebiet

Quelle: pact s.à r.l.

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

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

- Lage am Ortsrand günstig zum Erhalt wichtiger Freiraumfunktionen und -verknüpfungen
- Die Fläche kann durch ihre geringe Größe keine bestehenden ökologischen Grünverbindungen gefährden

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- Die sich im Plangebiet befindliche Hecke (Biotop) ist bei Zerstörung möglichst standortnah auszugleichen

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
- Die Straße *Hierheck* befindet sich in einem für die gegenwärtige Nutzung ausreichenden Zustand, sollte jedoch im Rahmen der Realisierung verbreitert werden, auch um den landwirtschaftlichen Maschinen die zukünftige Durchfahrt zu gewährleisten
- Das Regenrückhaltebecken könnte ebenfalls im Zuge der Gebäuderealisation hergestellt werden

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- Es entstehen Grundstücke in einer ordentlichen Größe; zudem machen die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zu naturnahen Freiräumen als fußläufig erreichbares Naherholungspotenzial sowie das Mullerthal Christnach zu einem attraktiven Wohnstandort

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 "Hierheck" in Christnach (CH-SD5/CH-NQ5)

a) Wesentliche Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 22 Ar
- 2 Grundstücke, 2 Eigentümer
- Ebenes, als Wiese, Weide und Abstellfläche genutztes Gelände
- Lage am südwestlichen Ortsrand
- Vorhandene Biotope: 1 Feldhecke

Code SD	CH-SD5	Code NQ	CH-NQ5
---------	--------	---------	--------

b) Städtebau und Ortsentwicklung

- Lage an innerörtlicher Nebenstraße *Hierheck*, inselartige Bebauung im Abzweigungsbereich des CR 128
- Mischstruktur aus landwirtschaftlichen Gebäuden und Einfamilienhäusern
- Aufgrund der Lage und geringen Grundstückstiefe für reine Straßenrandbebauung prädestiniert
- Markanter L-förmiger, schützenswerter Hof im Kreuzungsbereich als Eingang zum Plangebiet
- Unproblematische Integration in Umfeld mit geringer Bebauungsdichte und offener Bauweise
- Beachtung der für die *PAP Quartiers existants* festgelegten städtebaulichen Vorgaben
- Uniforme Gestaltung des Gebietes bezüglich der Dachformen

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,22 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	2
öff. Fläche	10%	0,02 ha		DHH	-
pot. Baufläche	HAB-1	0,20 ha		RH	3
				MFH	-
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			3,96 ar	Anteil Bürofläche	max. 10%
				Anteil bifamial	max. 10%

HAB-1					
COS	max	0,41	CUS	max	0,98
	min	0,33		min	0,80
CSS	max	0,55	DL	max	25,0
				min	20,5

c) Verkehr und technische Infrastrukturen

- Gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz
- Erschließung direkt über die bestehende Straße und damit geringer Erschließungsaufwand
- Straße *Hierheck* im Bereich des Schéma Directuer als schmaler landwirtschaftlicher Weg ohne Gehweg
- ÖPNV-Anschluss in Richtung Ortskern in ca. 450 Meter Entfernung
- Regenrückhaltebecken nicht zwingend erforderlich, jedoch umsetzbar im Nordosten des Gebietes

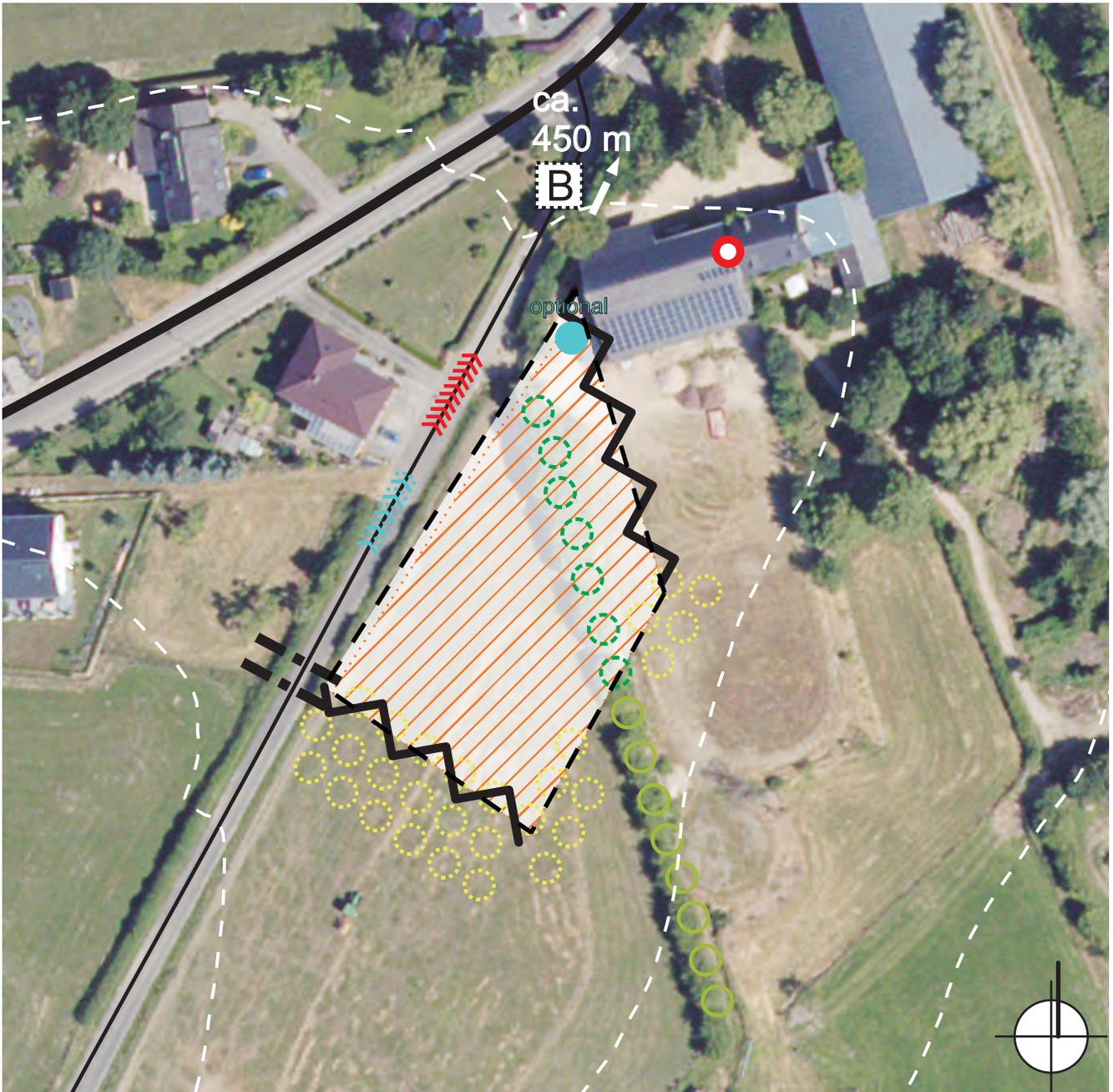
d) Landschaft und Freiraum

- Intensive Vegetation der Privatgrundstücke als wesentliche Grünstrukturen
- Derzeitige extensive Nutzung der Flächen als Wiesen- und Weideland ohne bedeutungsvollen ökologischen Wert
- Feldhecke als Biotop im Plangebiet verlaufend und bei Inanspruchnahme auszugleichen

e) Realisierungskonzept

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

Schéma Directeur - Plan



LÉGENDE-TYPE DU SCHÉMA DIRECTEUR

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

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements...
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte</i>	<i>densité</i>

Espace public

- espace minéral fermé / ouvert
- espace vert fermé / ouvert
- 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 "Hierheck" (CH-SD5/CH-NQ5) M 1:1000

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