

Administration communale de Roeser  
À l'attention de Monsieur le Bourgmestre  
40, Grand-Rue  
L-3394 Roeser  
Luxembourg

Luxembourg, le 03/04/2024

**Concerne : Modification ponctuelle du PAP Nei Wiss à Crauthem - Procédure allégée**

Monsieur le Bourgmestre,

Nous avons l'honneur de vous adresser une demande de modification ponctuelle du PAP Nei Wiss à Crauthem approuvé par le ministère de l'intérieur le 07/09/2020 (référence 18802/41C).

La modification ponctuelle concerne l'article 2.7 de la partie écrite du Projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" Nei Wiss, situé rue de la Montagne à Crauthem. Cette partie du texte initial a été révisée pour faciliter la réalisation du PAP. La structure générale et les orientations du PAP initial sont maintenues.

Le paragraphe modifié est constitué de deux phrases qui sont revues dans la nouvelle formulation. La première phrase de décrivait pas explicitement quels constructions, aménagements et édifices étaient autorisés. Cette partie du paragraphe est donc complétée par une liste non exhaustive.

La deuxième phrase concerne l'implantation des dépendances pour les lots n°1, 2, 7 et 8. Afin de rendre l'ensemble du PAP plus cohérent, le texte est revu pour autoriser l'implantation de ces constructions de manière identique pour l'ensemble des lots.

Nous vous prions de bien vouloir prendre en considération cette modification ponctuelle et restons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous pourriez nécessiter.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de nos salutations distinguées.

Mainstreet Development



# EXTRAIT DU REGISTRE

aux délibérations du collège des bourgmestre et échevins



Séance du 10 avril 2024

---

*Mode de participation*

---

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Présences                | Tom Jungen, bourgmestre ; Bettina Ballmann, 1 <sup>ère</sup> échevine ; Olivier Thiry, secrétaire communal ff. |
| Visioconférence          | Néant  |
| Procuration              | Néant  |
| Absences                 | Angelo Lourenço, 2 <sup>e</sup> échevin.   |
| Référence                | CE.2024-04-10 - DO_1 - 05  |
| Point de l'ordre du jour | 05   |
| Objet                    | <b>Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « Nei Wiss » à Crauthem</b>                       |

---

## **Le collège des bourgmestre et échevins,**

Vu le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier (PAP), présenté par le bureau Polaris Architects de Luxembourg-Ville pour le compte de la société Mainstreet Development, concernant une adaptation de l'article 2.7 de la partie écrite ;

Considérant que cette adaptation permettra dorénavant l'implantation de toute construction non-habitable ou d'un aménagement extérieur dans les espaces verts privés ;

Considérant qu'en vertu de l'article 26 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain tout plan d'aménagement particulier peut être modifié ;

Vu la délibération du conseil communal du 15 juin 2020, approuvée le 7 septembre 2020 sous le n° 18802/41C, portant adoption définitive du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Crauthem, commune de Roeser, au lieu-dit « Nei Wiss » ;

Considérant qu'il y a lieu d'entamer la procédure de modification ponctuelle prévue à l'article 30bis, après avoir constaté qu'il s'agit d'une modification ponctuelle de la partie écrite ne mettant pas en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial ;

Vu l'arrêté du ministre de l'Intérieur du 8 février 2017 portant approbation des « délibérations du conseil communal des 9 novembre 2015, 13 juin 2016 et 12 septembre 2016 portant adoption de la refonte du plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Roeser, à l'exception des dispositions de l'article 17 de la partie écrite ayant trait aux servitudes « urbanisation-écran vert » EV1, EV2 et EV3 » ;

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

Vu la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification, entre autres, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

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 » ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Après délibération ;

Décide **à l'unanimité des voix**

D'engager dans la procédure d'adoption le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier (PAP), présenté par le bureau Polaris Architects de Luxembourg pour le compte de la société Mainstreet Development, concernant une adaptation de l'article 2.7 de la partie écrite permettant dorénavant l'implantation de toute construction non-habitable ou d'un aménagement extérieur dans les espaces verts privés.



Commune de Roeser

Extrait du registre aux délibérations du collège échevinal

Séance du 10 avril 2024

Référence

CE.2024-04-10 - DO\_1 - 05

Point

05

Objet

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « Nei Wiss » à Crauthem



La présente est communiquée au Ministre des Affaires intérieures en application de l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En séance à Roeser, date qu'en tête.

POUR  
EXPEDITION  
CONFORME

(Suivent les signatures)

Roeser, le vendredi 12 avril 2024

**Le 2e échevin,**

Par délégation du bourgmestre du 29 mars 2024

**Le secrétaire communal ff,**

# Commune de Roeser

## **Projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » Nei Wiss, rue de la Montagne, Crauthem.**

### Partie écrite

Version du 21 février 2020

Modifié le 14 janvier 2020 sur base de l'avis du ministère de l'intérieur daté au 19 décembre 2019

Version coordonnée du 15 mars février 2024



**Administration communale**  
40, Grand-Rue  
L-3394 Roeser



**MAINSTREET**  
DEVELOPMENT

**Maître d'ouvrage**  
Mainstreet Development  
68, rue de Luxembourg,  
L-8140 BRIDEL



**Auteur du PAP**  
Polaris Architects s.à r.l.  
38 rue Arthur Herchen  
L-1727 Luxembourg

Inscrite au tableau des urbanistes/aménageurs exerçant à titre indépendant  
sous le numéro UP/10717 depuis le 05 décembre 2011  
Le droit de signature appartient à François Thiry (UA/1613)

**Table des matières****Partie graphique**

La partie graphique du présent PAP est établie conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'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 ». La partie graphique respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG ; elle est complémentaire et indissociable de la présente partie écrite.

**Partie écrite**

Le sommaire de la présente partie écrite est établi sur base de l'article 2, alinéa 2, du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

**1. Généralités**

- 1.1 Références légales et réglementaires
- 1.2 Délimitation et contenance des lots

**2. Aménagement du domaine privé**

- 2.1 Mode d'utilisation du sol
- 2.2 Degré d'utilisation du sol
- 2.3 Types des constructions
- 2.4 Modelage du terrain, murs et clôtures
- 2.5 Forme des toitures et hauteur des constructions
- 2.6 Reculs par rapport aux limites, saillies et avant-corps
- 2.7 Aménagement des espaces extérieurs privés
- 2.8 Emplacements de stationnement privés
- 2.9 Caves
- 2.10 Logements à coûts modérés
- 2.11 Pergolas

**3. Aménagement du domaine public**

- 3.1 Délimitation et contenance
- 3.2 Gestion des eaux
- 3.3 Modelage du domaine public, remblais et déblais
- 3.4 Aménagement des espaces extérieurs publics et plantations
- 3.5 Infrastructures techniques

**4. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol****5. Terminologie relative aux prescriptions**

# 1. Généralités

## 1.1 Références légales et réglementaires

Le présent projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP) se conforme à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'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 ».

Elaboré à l'initiative du maître d'ouvrage Mainstreet Development, le PAP a pour objet de préciser et de compléter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Roeser pour la parcelle numérotée 289/2113. La partie graphique du PAP indique et respecte les délimitations entre les différentes zones du PAG.

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP et se réfère à la partie graphique. Les parties écrite et graphique sont indissociables. En cas de contradiction ou d'incohérence éventuelle entre les documents réglementaires, la partie écrite prime sur la partie graphique.

La société Mainstreet Development S.à r.l. est le propriétaire du terrain et donc le seul mandataire du PAP.

## 1.2 Délimitation et contenance des lots

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 5356 m<sup>2</sup> soit 53,56 ares correspondant à la parcelle numérotée 289/2113 (HAB-1). L'identification des limites est basée sur le plan de mesurage de situation existante contrôlé par Monsieur Philippe Jouannetaud (Terra g.o. s.à r.l.) en sa qualité de géomètre officiel inscrit au tableau des géomètres officiels agréés du secteur privé.

Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot insérés à la partie graphique du PAP indiquent la délimitation et la contenance approximative des différents lots. La contenance exacte sera déterminée dans le cadre de l'exécution du PAP.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Le terrain couvre une superficie totale d'environ                       | 0ha 53a 56ca (100%)   |
| La partie de terrain cédée à la commune couvre une superficie d'environ | 0ha 14a 42ca (26,92%) |
| Terrain à bâtir net   | 0ha 39a 14ca (73,08%) |

Le terrain cédé à la commune se compose de voiries, chemins piétonniers et d'espace verts. La contenance exacte sera déterminée dans le cadre de l'exécution du PAP.

# 2. Aménagement du domaine privé

## 2.1 Mode d'utilisation du sol

La parcelle couverte par le présent PAP est classée dans le PAG de la Ville de Roeser en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée de type zone d'habitation 1 (HAB-1). Le mode d'utilisation du sol, tel que prescrit par la partie graphique et la partie écrite du PAG modifié est précisé ci-après :

### 2.1.1 Habitat

Pour la totalité des lots du PAP, numérotés de 1 à 8, seule la fonction habitat est admise.

### 2.1.2 Fonctions complémentaires à l'habitat

Outre l'habitat, aucune fonction complémentaire n'est acceptée.



### 2.1.3 Stationnement privé

Les lots n°1, 2, 7 et 8 possèdent deux emplacements de stationnement intérieurs dédiés aux stationnements privés et potentiellement deux emplacements de stationnement extérieur. Les lots n°3 à 6 possèdent deux emplacements de stationnement intérieurs et deux emplacements de stationnement extérieurs.

### 2.1.4 Stationnement public

Aucun emplacement de stationnement public n'est à prévoir dans ce PAP.

## 2.2 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol à respecter pour chaque lot, défini par des valeurs absolues (m, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>), est précisé et exprimé schématiquement sur la partie graphique du PAP.

Les prescriptions complémentaires décrites aux points 2.3 à 2.11 ci-dessous sont à respecter.

## 2.3 Type des constructions

Le PAP comporte trois typologies résidentielles adaptées à la topographie et à l'orientation. Chaque typologie fait l'objet de prescriptions spécifiques relatives notamment au modelage du terrain, à la gestion des eaux pluviales et au stationnement. On distingue :

- quatre maisons individuelles unifamiliales (mi-1u), lots 1, 2, 7 et 8, respectant 3m de recul antérieur, et possédant un stationnement extérieur privé dans le recul latéral de la construction. Ce type de construction peut comporter un garage dans le recul latéral. Dans ce cas il est obligatoire de s'accoler au garage du voisin sur la limite du terrain. Il est également demandé de conserver un alignement avec le garage voisin. Dans le cas de d'une construction de garage, il sera demandé aux maisons n°1 et 2 ainsi qu'aux maisons n°7 et 8 d'accoler les garages, créant ainsi un ensemble.
- deux maisons individuelles unifamiliales (mi-1u), situées sur les lots 5 et 6, respectant un recul avant permettant la création de deux emplacements de stationnement extérieur privés devant chacune des habitations. Ce type comporte un garage intégré, faisant saillie au rez-de-chaussée de 1,5 m en avant du corps principal de la maison.
- deux maisons jumelées (mj-1u), sur les lots 3 et 4, respectant un recul antérieur permettant la création de deux emplacements de stationnement extérieurs privés devant chacune des habitations. Ce type comporte un garage intégré, faisant saillie au rez-de-chaussée de 1,5 m en avant du corps principal de la maison.

## 2.4 Modelage du terrain, murs et clôtures

Le niveau du terrain naturel et les niveaux finis des aménagements extérieurs et du rez-de-chaussée, ainsi que l'implantation et les dimensions des aménagements extérieurs privés, sont indiqués sur la partie graphique du PAP.

Les murs de soutènements sont limités à une hauteur maximum de 0,5 m. Ils seront réalisés en maçonnerie sèche en pierre de la région. Le béton armé apparent est interdit.

L'implantation des murs de soutènement est autorisée en limite de propriété, en mitoyenneté et en retrait par rapport au domaine public. Lorsque le modelage du terrain est réalisé sous forme d'une combinaison de talus et de murs de soutènement, la hauteur cumulée de tous les types d'aménagement mis en œuvre ne peut pas être supérieure à la hauteur maximale fixée ci-avant. Toute construction de mur de séparation ou de clôture en dur (briques, parpaings, bois, panneaux de tous types, etc.) au-delà de cette hauteur maximale est interdite.

Les clôtures seront exécutées en haies de taille ou haies vives indigènes ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,5 m. Des clôtures en bois sont également autorisées. Dans le cas de voies en pente d'une inclinaison d'au moins 10%, ces hauteurs pourront être augmentées de 0,5 m au plus, à condition que la hauteur moyenne de la clôture n'excède pas ces maximas.



Les haies pourront être renforcées en leur centre par des piquets, fils et treillis de ton foncé. Sur les limites entre les parcelles privatives des clôtures recouvertes de lierre peuvent être érigées.

L'implantation d'éléments de clôtures est autorisée à la limite de propriété entre domaine privé et le domaine public, en retrait de maximum 2 m par rapport au domaine public, ainsi qu'à la limite séparative entre deux lots. Lorsqu'une clôture à la limite entre domaine privé et le domaine public est réalisée sous forme de haie, le pied du plant doit accuser un recul de maximum 2 m par rapport au domaine public.

La hauteur des murs à la limite de propriété entre domaine privé et domaine public ne peut excéder 0,5 m. Pour les autres types de clôtures autorisées, cette hauteur peut atteindre au maximum 1,5 m mesurés du côté situé le plus en contrebas.

Ces valeurs maximales sont portées à 1 m pour les murs en retrait par rapport au domaine public et à 2 m pour les autres types de clôtures implantés à la limite séparative entre deux lots. Lorsque les clôtures à la limite séparatives entre deux lots accusent une hauteur supérieure à 1,5 m, elles doivent respecter un recul de minimum 1 m par rapport au domaine public.

La hauteur et la longueur des murs de soutènement sont à planifier de manière à limiter au strict minimum les mouvements de terrain et les dénivellations par rapport au domaine public. Les fondations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Les travaux de soutènement, de remblai, de déblai, de fixation de talus et de drainage doivent être conçus de sorte à éviter tout tassement des constructions, des aménagements et des terrains sur les fonds propres et limitrophes. Lors des travaux de remblai et de déblai, les terrains et constructions adjacents doivent, si nécessaire, être protégés par des ouvrages de soutènement ou d'autres installations adéquates. Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Les travaux de soutènement, de déblaiement, de remblayage, de fixation des talus et d'assainissement comme les drainages et autres équipements semblables, doivent être conçus en relation avec la conception de la construction et, plus particulièrement, avec le niveau du rez-de-chaussée. La planification des remblais, des déblais et des talus doit se faire en relation avec les terrains attenants et ne doit pas remettre en cause la viabilisation de ceux-ci, s'ils ne sont pas construits. Les frais des travaux sont à la charge du maître d'ouvrage.

En général, tout terrain naturel est à sauvegarder.

## **2.5 Forme des toitures et hauteur des constructions**

### **Forme de toiture**

La forme des toitures, leurs orientations et la hauteur des constructions sont indiquées pour chaque lot dans la partie graphique. Le bord supérieur visible des façades, respectivement les acrotères, doivent toutefois être horizontaux.

L'avant-toit, le devancement de la toiture sur la façade en dessous du niveau de la corniche, peut avoir une saillie maximale de 0,7 m en façade.

Les hauteurs absolues des corniches et du faîtage de deux maisons jumelées partageant un même recul doivent être identiques.

Les éléments intégrés aux toitures plates des car-ports (tels que cabanons techniques et installations techniques) ne sont pas autorisés.

### **Fenêtre de toit, et lucarnes**

La largeur additionnée des constructions logeant les lucarnes ou châssis rampants ne pourra excéder 50% de la longueur de la toiture. La hauteur verticale d'un châssis rampant ne dépassera pas 1,5 m au maximum et sa longueur ne dépassera pas 2 m.

Les lucarnes intégrées à la toiture des maisons (dits « chiens-assis ») devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit formé par un chien assis dont la toiture prend son origine à 1 m de recul

sur le faîte principal et dont la hauteur à l'aplomb du mur de façade dépasse de 2 m la cote d'altitude de la corniche.

La hauteur de la partie inférieure de la lucarne ne dépassera pas 1,5 m au maximum. La hauteur de la partie supérieure de la lucarne et donc sa toiture ne dépassera pas la moitié de la hauteur de la partie inférieure de la lucarne.

Les ouvertures en toiture ne peuvent pas être placées à l'aplomb de la corniche ou de l'acrotère. Elles se situent en plan au moins à 0,5 m et au maximum à 1 m de distance de la façade. Elles sont distantes d'au moins 1 m des pignons de façades, mesuré au niveau de la corniche théorique entre les deux pignons et se situent au minimum à une distance en hauteur de 1 m du faîtage. La distance entre ouvertures en toiture ne pourra être inférieure à 1 m.

Une lucarne peut être située dans le prolongement de la façade comme pour le chien assis à foin traditionnel. Dans ce cas, elle reprend obligatoirement pour les côtés debout les matériaux de la façade et sa toiture sera de forme identique à celle des autres lucarnes du pan de toiture. L'avant-toit ne pourra être interrompu que sur une largeur maximale de 2,5 m mais, dans tous les cas, inférieure au 1/3 de la longueur de la façade. Ce type de lucarne est autorisé à maximum une par façade avant et une par façade arrière. Elle devra s'insérer de manière harmonieuse au niveau de la composition architecturale de la construction et au niveau de l'environnement construit.

### **Loggias**

Les découpes dans les toitures (loggias) d'une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup>, mesurée horizontalement, sont admises sans toutefois interrompre la toiture couvrant mur de façade et corniche afférents.

## **2.6 Reculs par rapport aux limites, saillies et avant-corps**

### **Reculs**

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont dépendants des typologies définies à l'article 2.3 et sont décrits dans la partie graphique du PAP. Les distances de recul sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons et autres installations.

### **Les saillies fixes sur les façades**

Des avant-corps, balcons, auvents et murs pare-vue aux étages faisant saillie par rapport aux limites de surfaces constructibles, respectivement par rapport aux façades des constructions, sont autorisés à concurrence de maximum 1,5 m de profondeur.

Les éléments de construction précités ne peuvent pas dépasser les limites de propriété du lot. Dans le cas des maisons jumelées, ils peuvent être accolés, et lorsque ce n'est pas le cas, ils doivent accuser un recul égal ou supérieur à la saillie par rapport à la limite de propriété commune.

Les avant-corps et balcons ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée (sauf garage, voir point 2.3).

Par façade, la surface cumulée des avant-corps et des balcons, y compris la surface en élévation des garde-corps, ne peut être supérieure à un tiers de la surface de la façade par rapport à éléments en saillie laquelle ces éléments de construction sont en saillie.

En général, ils devront se trouver à minimum 1,9 m de distance des limites de propriété latérales, sauf pour les maisons en bande et jumelés. Au niveau de ces dernières, ils peuvent être construits à la limite latérale commune, moyennant la construction d'un mur pare-vue sur une hauteur de 2,5 m.

## **2.7 Aménagement des espaces extérieurs privés**

### **Terrasses**

Les terrasses extérieures peuvent être réalisés sur une profondeur maximale de 4 m en respectant un recul postérieur minimal de 4,5 m. Les terrasses peuvent être construites sur l'entièreté de la largeur de la maison, tout en gardant aux extrémités dans le prolongement du

bâti une bande de propreté de minimum 0,5 m. Tout escalier permettant d'accéder à la terrasse ainsi que tout escalier permettant d'accéder au jardin depuis la terrasse devra être prévu et construit dans l'emprise de la terrasse soit dans les 4 m de profondeur. Un pare-vue d'une hauteur maximale de 2 m et d'une profondeur de 2 m peut être réalisé.

La profondeur des terrasses sur remblai, est limitée à la profondeur maximale admissible pour la construction. Le remblai de terre aura une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel et au maximum un angle de 45 degrés autour de la terrasse.

### **Espace verts privés / aménagements extérieurs**

Toute construction non-habitable en rapport avec l'habitat et l'entretien de la parcelle est autorisée dans les espaces verts privés pour autant que le degré d'utilisation du sol maximal pour la parcelle ne soit pas dépassé. Les constructions non-habitables ou aménagements extérieurs peuvent être dotés d'un toit, être ouverts ou posséder un toit amovible. A titre d'exemples (liste non exhaustive), rentrent dans cette catégorie : piscines, piscines naturelles, pergolas, abris de jardin et annexes pour outils en lien avec l'entretien de la parcelle, petites serres, saunas, jacuzzis, barbecues, fours à pizzas, cuisines en plein air, etc.

#### **Arbres**

La plantation d'arbres doit se limiter aux arbres feuillus d'essences indigènes, avec une hauteur maximale de croissance de 8 m. Les conifères sont proscrits. Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes de plus de 2 m, ce recul s'élève à 2 m au minimum. La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leurs espacements soient réajustés et qu'au minimum 50 % des arbres soient conservés par lot constructible.

#### **Poubelles**

Les emplacements poubelles pourront être prévus sur la propriété. A l'extérieur, ces emplacements devront être conçus dans un édicule en bois fermé et aéré naturellement. L'emprise au sol de cet édicule ne peut dépasser 2 m sur 0,8 m pour une hauteur maximale de 1,3 m. Une surface scellée, ayant l'emprise de l'édicule, peut être prévue.

### **2.8 Emplacements de stationnement privés**

Au moins 50% des emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau tels que pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés, dalles engazonnées ou matériaux similaires.

### **2.9 Caves**

La création de cave en sous-sol est autorisée pour l'ensemble des parcelles du PAP.

### **2.10 Logements à coûts modérés**

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. ». Dans le présent PAP cette loi ne prend pas effet.

### **2.11 Pergolas**

Une pergola est autorisée sur l'entièreté de l'emprise de la terrasse extérieur moyennement le respect de 3 m de hauteur au maximum. L'emprise est indiquée sur la partie graphique.

### **3. Aménagement du domaine public**

#### **3.1 Délimitation et contenance**

Le terrain du présent PAP sur la parcelle numérotée 289/2113 inscrite au cadastre de la commune de Roeser soit une superficie totale de 5355 m<sup>2</sup> (53a55ca). Davantage d'informations peuvent être trouvées sous le point « 1.2 Délimitation et contenance des lots ».

#### **3.2 Gestion des eaux**

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon les principes indiqués dans la partie graphique et dans l'étude de gestion des eaux, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les eaux pluviales des maisons sont à acheminer vers le bassin de rétention au moyen d'un caniveau et, le cas échéant, au moyen d'un système de drainage en surface de type acodrain. Juste avant la limite de propriété, l'eau de pluie doit réapparaître (de manière visible) avant d'être versée dans le bassin de rétention au fond de la parcelle.

L'eau de pluie sur les espaces publics est acheminée à l'aide de rigoles ouvertes correspondant à un léger renforcement réalisé en pavés (ou à des rigoles/caniveaux de type acodrain ou équivalent) vers des caniveaux. Depuis ces caniveaux, l'eau est dirigée de manière souterraine vers le bassin de rétention. Les rigoles/fossés ouverts le long de la route peuvent être réajustés/déplacés lors du projet d'exécution pour autant qu'une utilisation de qualité de l'espace public ne soient pas atteinte.

La nouvelle canalisation pour les eaux usées posées pour le PAP est connectée au sud rue Nei Wiss.

#### **3.3 Modelage du domaine public, remblais et déblais**

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé intitulé 2018086-TGO-001 de Terra g.o. géomètres officiels s.à r.l. Dans le cas éventuel de divergences entre le terrain réel et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être adaptées, dans la mesure du nécessaire. Le modelage du terrain peut se faire sous forme de talus ou être réalisé par des murs de soutènements, d'une hauteur maximale de 0,5 m. Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques d'éboulement. Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 20%.

#### **3.4 Aménagement des espaces extérieurs publics et plantations**

Aucun arbre n'est prévu dans l'espace public. Néanmoins, il est autorisé de prévoir au maximum 5 arbres dans la zone inondable et au maximum 5 arbres dans l'espace public si ceux-ci n'affectent dans aucun cas l'usage normal de la zone et de son entourage.

La plantation d'arbres doit se limiter aux arbres feuillus d'essences indigènes, avec une hauteur maximale de croissance de 8 m. Les conifères sont proscrits. Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes de plus de 2 m, ce recul s'élève à 2 m au minimum.

#### **3.5 Infrastructures techniques (voir avec MO ou ingénieurs technique)**

Pour les maisons unifamiliales, l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire (pvc interdit), enterré à 100%, sera dimensionné en fonction de la pente du toit ainsi que des surfaces développées de toiture.

Concernant l'ensemble du réseau d'approvisionnement (antenne, électricité, eau potable, etc.) seront défini dans le cadre du projet d'exécution.

## 4. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

### **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 m, sont considérées comme surfaces non aménageables.

#### *b. affectation des locaux*

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

#### *c. solidité et géométrie des locaux*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### **Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages

de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

### **Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors-sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### **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%.

### **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.

## **5. Terminologie relative aux prescriptions**

### **Acrotère**

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

### **Alignement de voirie**

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

### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Auvent**

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

### **Avant-corps**

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

### **Balcon**

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

### **Bande de construction**

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les



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

**Car-port**

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

**Châssis rampant**

Ouverture pivotante placée suivant la pente du toit.

**Chien-assis**

Lucarne en charpente, en saillie sur le toit d'une maison, pourvue d'une fenêtre verticale.

**Clôture**

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

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

**Comble**

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

**Construction**

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

**Cote de niveau**

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

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Étage en retrait**

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

**Faîte / Faîtage**

On entend par faite 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.

**Hauteur à la corniche**

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

**Hauteur à l'acrotère**

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



de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

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

**Limite de surface constructible**

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

**Logement**

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

**Logement de type collectif**

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

**Logement intégré**

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

**Loggia**

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

**Lot**

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

**Maison bi-familiale**

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

**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

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

**Niveau naturel du terrain**

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

**Nombre d'étages**

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

**Nombre de niveaux**

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

**Niveau en sous-sol**

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

**Niveau plein**

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

**Parcelle**

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

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

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

**Terrasse**

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

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

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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

Commune de Roeser

**Projet d'aménagement particulier « nouveau quartier »**  
Nei Wiss, rue de la Montagne, Crauthem.

Partie écrite

Version du 21 février 2020

Modifié le 14 janvier 2020 sur base de l'avis du ministère de l'intérieur daté au 19 décembre 2019



**Administration communale**  
40, Grand-Rue  
L-3394 Roeser



**MAINSTREET**  
DEVELOPMENT

**Maître d'ouvrage**  
Mainstreet Development  
68, rue de Luxembourg,  
L-8140 BRIDEL



Polaris

**Auteur du PAP**  
Polaris Architects s.à r.l.  
38 rue Arthur Herchen  
L-1727 Luxembourg

Inscrite au tableau des urbanistes/aménageurs exerçant à titre indépendant  
sous le numéro UP/10717 depuis le 05 décembre 2011  
Le droit de signature appartient à François Thiry (UA/1613)

**Table des matières**

# Partie graphique

La partie graphique du présent PAP est établie conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'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 ». La partie graphique respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG ; elle est complémentaire et indissociable de la présente partie écrite.

# Partie écrite

Le sommaire de la présente partie écrite est établi sur base de l'article 2, alinéa 2, du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

## 1. Généralités

- 1.1 Références légales et réglementaires
- 1.2 Délimitation et contenance des lots

## 2. Aménagement du domaine privé

- 2.1 Mode d'utilisation du sol
- 2.2 Degré d'utilisation du sol
- 2.3 Types des constructions
- 2.4 Modelage du terrain, murs et clôtures
- 2.5 Forme des toitures et hauteur des constructions
- 2.6 Reculs par rapport aux limites, saillies et avant-corps
- 2.7 Aménagement des espaces extérieurs privés
- 2.8 Emplacements de stationnement privés
- 2.9 Caves
- 2.10 Logements à coûts modérés
- 2.11 Pergolas

## 3. Aménagement du domaine public

- 3.1 Délimitation et contenance
- 3.2 Gestion des eaux
- 3.3 Modelage du domaine public, remblais et déblais
- 3.4 Aménagement des espaces extérieurs publics et plantations
- 3.5 Infrastructures techniques

## 4. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

## 5. Terminologie relative aux prescriptions

# 1. Généralités

## 1.1 Références légales et réglementaires

Le présent projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP) se conforme à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'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 ».

Elaboré à l'initiative du maître d'ouvrage Mainstreet Development, le PAP a pour objet de préciser et de compléter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Roeser pour la parcelle numérotée 289/2113. La partie graphique du PAP indique et respecte les délimitations entre les différentes zones du PAG.

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP et se réfère à la partie graphique. Les parties écrite et graphique sont indissociables. En cas de contradiction ou d'incohérence éventuelle entre les documents réglementaires, la partie écrite prime sur la partie graphique.

La société Mainstreet Development S.à r.l. est le propriétaire du terrain et donc le seul mandataire du PAP.

## 1.2 Délimitation et contenance des lots

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 5356 m<sup>2</sup> soit 53,56 ares correspondant à la parcelle numérotée 289/2113 (HAB-1). L'identification des limites est basée sur le plan de mesurage de situation existante contrôlé par Monsieur Philippe Jouannetaud (Terra g.o. s.à r.l.) en sa qualité de géomètre officiel inscrit au tableau des géomètres officiels agréés du secteur privé.

Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot insérés à la partie graphique du PAP indiquent la délimitation et la contenance approximative des différents lots. La contenance exacte sera déterminée dans le cadre de l'exécution du PAP.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Le terrain couvre une superficie totale d'environ                       | 0ha 53a 56ca (100%)   |
| La partie de terrain cédée à la commune couvre une superficie d'environ | 0ha 14a 42ca (26,92%) |
| Terrain à bâtir net   | 0ha 39a 14ca (73,08%) |

Le terrain cédé à la commune se compose de voiries, chemins piétonniers et d'espace verts. La contenance exacte sera déterminée dans le cadre de l'exécution du PAP.

# 2. Aménagement du domaine privé

## 2.1 Mode d'utilisation du sol

La parcelle couverte par le présent PAP est classée dans le PAG de la Ville de Roeser en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée de type zone d'habitation 1 (HAB-1). Le mode d'utilisation du sol, tel que prescrit par la partie graphique et la partie écrite du PAG modifié est précisé ci-après :

### 2.1.1 Habitat

Pour la totalité des lots du PAP, numérotés de 1 à 8, seule la fonction habitat est admise.

### 2.1.2 Fonctions complémentaires à l'habitat

Outre l'habitat, aucune fonction complémentaire n'est acceptée.

### 2.1.3 Stationnement privé

Les lots n°1, 2, 7 et 8 possèdent deux emplacements de stationnement intérieurs dédiés aux stationnements privés et potentiellement deux emplacements de stationnement extérieur. Les lots n°3 à 6 possèdent deux emplacements de stationnement intérieurs et deux emplacements de stationnement extérieurs.

### 2.1.4 Stationnement public

Aucun emplacement de stationnement public n'est à prévoir dans ce PAP.

## 2.2 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol à respecter pour chaque lot, défini par des valeurs absolues (m, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>), est précisé et exprimé schématiquement sur la partie graphique du PAP.

Les prescriptions complémentaires décrites aux points 2.3 à 2.11 ci-dessous sont à respecter.

## 2.3 Type des constructions

Le PAP comporte trois typologies résidentielles adaptées à la topographie et à l'orientation. Chaque typologie fait l'objet de prescriptions spécifiques relatives notamment au modelage du terrain, à la gestion des eaux pluviales et au stationnement. On distingue :

- quatre maisons individuelles unifamiliales (mi-1u), lots 1, 2, 7 et 8, respectant 3m de recul antérieur, et possédant un stationnement extérieur privé dans le recul latéral de la construction. Ce type de construction peut comporter un garage dans le recul latéral. Dans ce cas il est obligatoire de s'accoler au garage du voisin sur la limite du terrain. Il est également demandé de conserver un alignement avec le garage voisin. Dans le cas de d'une construction de garage, il sera demandé aux maisons n°1 et 2 ainsi qu'aux maisons n°7 et 8 d'accoler les garages, créant ainsi un ensemble.
- deux maisons individuelles unifamiliales (mi-1u), situées sur les lots 5 et 6, respectant un recul avant permettant la création de deux emplacements de stationnement extérieur privés devant chacune des habitations. Ce type comporte un garage intégré, faisant saillie au rez-de-chaussée de 1,5 m en avant du corps principal de la maison.
- deux maisons jumelées (mj-1u), sur les lots 3 et 4, respectant un recul antérieur permettant la création de deux emplacements de stationnement extérieurs privés devant chacune des habitations. Ce type comporte un garage intégré, faisant saillie au rez-de-chaussée de 1,5 m en avant du corps principal de la maison.

## 2.4 Modelage du terrain, murs et clôtures

Le niveau du terrain naturel et les niveaux finis des aménagements extérieurs et du rez-de-chaussée, ainsi que l'implantation et les dimensions des aménagements extérieurs privés, sont indiqués sur la partie graphique du PAP.

Les murs de soutènements sont limités à une hauteur maximum de 0,5 m. Ils seront réalisés en maçonnerie sèche en pierre de la région. Le béton armé apparent est interdit.

L'implantation des murs de soutènement est autorisée en limite de propriété, en mitoyenneté et en retrait par rapport au domaine public. Lorsque le modelage du terrain est réalisé sous forme d'une combinaison de talus et de murs de soutènement, la hauteur cumulée de tous les types d'aménagement mis en œuvre ne peut pas être supérieure à la hauteur maximale fixée ci-avant. Toute construction de mur de séparation ou de clôture en dur (briques, parpaings, bois, panneaux de tous types, etc.) au-delà de cette hauteur maximale est interdite.

Les clôtures seront exécutées en haies de taille ou haies vives indigènes ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,5 m. Des clôtures en bois sont également autorisées. Dans le cas de voies en pente d'une inclinaison d'au moins 10%, ces hauteurs pourront être augmentées de 0,5 m au plus, à condition que la hauteur moyenne de la clôture n'excède pas ces maximas.



Les haies pourront être renforcées en leur centre par des piquets, fils et treillis de ton foncé. Sur les limites entre les parcelles privatives des clôtures recouvertes de lierre peuvent être érigées.

L'implantation d'éléments de clôtures est autorisée à la limite de propriété entre domaine privé et le domaine public, en retrait de maximum 2 m par rapport au domaine public, ainsi qu'à la limite séparative entre deux lots. Lorsqu'une clôture à la limite entre domaine privé et le domaine public est réalisée sous forme de haie, le pied du plant doit accuser un recul de maximum 2 m par rapport au domaine public.

La hauteur des murs à la limite de propriété entre domaine privé et domaine public ne peut excéder 0,5 m. Pour les autres types de clôtures autorisées, cette hauteur peut atteindre au maximum 1,5 m mesurés du côté situé le plus en contrebas.

Ces valeurs maximales sont portées à 1 m pour les murs en retrait par rapport au domaine public et à 2 m pour les autres types de clôtures implantés à la limite séparative entre deux lots. Lorsque les clôtures à la limite séparatives entre deux lots accusent une hauteur supérieure à 1,5 m, elles doivent respecter un recul de minimum 1 m par rapport au domaine public.

La hauteur et la longueur des murs de soutènement sont à planifier de manière à limiter au strict minimum les mouvements de terrain et les dénivellations par rapport au domaine public. Les fondations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Les travaux de soutènement, de remblai, de déblai, de fixation de talus et de drainage doivent être conçus de sorte à éviter tout tassement des constructions, des aménagements et des terrains sur les fonds propres et limitrophes. Lors des travaux de remblai et de déblai, les terrains et constructions adjacents doivent, si nécessaire, être protégés par des ouvrages de soutènement ou d'autres installations adéquates. Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Les travaux de soutènement, de déblaiement, de remblayage, de fixation des talus et d'assainissement comme les drainages et autres équipements semblables, doivent être conçus en relation avec la conception de la construction et, plus particulièrement, avec le niveau du rez-de-chaussée. La planification des remblais, des déblais et des talus doit se faire en relation avec les terrains attenants et ne doit pas remettre en cause la viabilisation de ceux-ci, s'ils ne sont pas construits. Les frais des travaux sont à la charge du maître d'ouvrage.

En général, tout terrain naturel est à sauvegarder.

## **2.5 Forme des toitures et hauteur des constructions**

### **Forme de toiture**

La forme des toitures, leurs orientations et la hauteur des constructions sont indiquées pour chaque lot dans la partie graphique. Le bord supérieur visible des façades, respectivement les acrotères, doivent toutefois être horizontaux.

L'avant-toit, le devancement de la toiture sur la façade en dessous du niveau de la corniche, peut avoir une saillie maximale de 0,7 m en façade.

Les hauteurs absolues des corniches et du faîtage de deux maisons jumelées partageant un même recul doivent être identiques.

Les éléments intégrés aux toitures plates des car-ports (tels que cabanons techniques et installations techniques) ne sont pas autorisés.

### **Fenêtre de toit, et lucarnes**

La largeur additionnée des constructions logeant les lucarnes ou châssis rampants ne pourra excéder 50% de la longueur de la toiture. La hauteur verticale d'un châssis rampant ne dépassera pas 1,5 m au maximum et sa longueur ne dépassera pas 2 m.

Les lucarnes intégrées à la toiture des maisons (dits « chiens-assis ») devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit formé par un chien assis dont la toiture prend son origine à 1 m de recul

sur le faîte principal et dont la hauteur à l'aplomb du mur de façade dépasse de 2 m la cote d'altitude de la corniche.

La hauteur de la partie inférieure de la lucarne ne dépassera pas 1,5 m au maximum. La hauteur de la partie supérieure de la lucarne et donc sa toiture ne dépassera pas la moitié de la hauteur de la partie inférieure de la lucarne.

Les ouvertures en toiture ne peuvent pas être placées à l'aplomb de la corniche ou de l'acrotère. Elles se situent en plan au moins à 0,5 m et au maximum à 1 m de distance de la façade. Elles sont distantes d'au moins 1 m des pignons de façades, mesuré au niveau de la corniche théorique entre les deux pignons et se situent au minimum à une distance en hauteur de 1 m du faîtage. La distance entre ouvertures en toiture ne pourra être inférieure à 1 m.

Une lucarne peut être située dans le prolongement de la façade comme pour le chien assis à foin traditionnel. Dans ce cas, elle reprend obligatoirement pour les côtés debout les matériaux de la façade et sa toiture sera de forme identique à celle des autres lucarnes du pan de toiture. L'avant-toit ne pourra être interrompu que sur une largeur maximale de 2,5 m mais, dans tous les cas, inférieure au 1/3 de la longueur de la façade. Ce type de lucarne est autorisé à maximum une par façade avant et une par façade arrière. Elle devra s'insérer de manière harmonieuse au niveau de la composition architecturale de la construction et au niveau de l'environnement construit.

### **Loggias**

Les découpes dans les toitures (loggia) d'une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup>, mesurée horizontalement, sont admises sans toutefois interrompre la toiture couvrant mur de façade et corniche afférents.

## **2.6 Reculs par rapport aux limites, saillies et avant-corps**

### **Reculs**

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont dépendants des typologies définies à l'article 2.3 et sont décrits dans la partie graphique du PAP. Les distances de recul sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons et autres installations.

### **Les saillies fixes sur les façades**

Des avant-corps, balcons, auvents et murs pare-vue aux étages faisant saillie par rapport aux limites de surfaces constructibles, respectivement par rapport aux façades des constructions, sont autorisés à concurrence de maximum 1,5 m de profondeur.

Les éléments de construction précités ne peuvent pas dépasser les limites de propriété du lot. Dans le cas des maisons jumelées, ils peuvent être accolés, et lorsque ce n'est pas le cas, ils doivent accuser un recul égal ou supérieur à la saillie par rapport à la limite de propriété commune.

Les avant-corps et balcons ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée (sauf garage, voir point 2.3).

Par façade, la surface cumulée des avant-corps et des balcons, y compris la surface en élévation des garde-corps, ne peut être supérieure à un tiers de la surface de la façade par rapport à éléments en saillie laquelle ces éléments de construction sont en saillie.

En général, ils devront se trouver à minimum 1,9 m de distance des limites de propriété latérales, sauf pour les maisons en bande et jumelés. Au niveau de ces dernières, ils peuvent être construits à la limite latérale commune, moyennant la construction d'un mur pare-vue sur une hauteur de 2,5 m.

## **2.7 Aménagement des espaces extérieurs privés**

### **Terrasses**

Les terrasses extérieures peuvent être réalisés sur une profondeur maximale de 4 m en respectant un recul postérieur minimal de 4,5 m. Les terrasses peuvent être construites sur l'entièreté de la largeur de la maison, tout en gardant aux extrémités dans le prolongement du

bâti une bande de propriété de minimum 0,5 m. Tout escalier permettant d'accéder à la terrasse ainsi que tout escalier permettant d'accéder au jardin depuis la terrasse devra être prévu et construit dans l'emprise de la terrasse soit dans les 4 m de profondeur. Un pare-vue d'une hauteur maximale de 2 m et d'une profondeur de 2 m peut être réalisé.

La profondeur des terrasses sur remblai, est limitée à la profondeur maximale admissible pour la construction. Le remblai de terre aura une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel et au maximum un angle de 45 degrés autour de la terrasse.

### **Espace verts privés**

Les espaces verts privés sont interdits de construction. Les dépendances servant de remises de jardin en rapport avec la fonction de l'habitat et de l'entretien de la parcelle doivent respecter à l'intérieur du périmètre d'agglomération une surface totale maximum de 12 m<sup>2</sup>. Pour les lots n°1, 2, 7 et 8, les dépendances servant de remises de jardin sont à aménager à l'arrière des garages prévu dans le recul latéral.

### **Arbres**

La plantation d'arbres doit se limiter aux arbres feuillus d'essences indigènes, avec une hauteur maximale de croissance de 8 m. Les conifères sont proscrits. Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes de plus de 2 m, ce recul s'élève à 2 m au minimum. La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leurs espacements soient réajustés et qu'au minimum 50 % des arbres soient conservés par lot constructible.

### **Poubelles**

Les emplacements poubelles pourront être prévus sur la propriété. A l'extérieur, ces emplacements devront être conçus dans un édicule en bois fermé et aéré naturellement. L'emprise au sol de cet édicule ne peut dépasser 2 m sur 0,8 m pour une hauteur maximale de 1,3 m. Une surface scellée, ayant l'emprise de l'édicule, peut être prévue.

### **2.8 Emplacements de stationnement privés**

Au moins 50% des emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau tels que pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés, dalles engazonnées ou matériaux similaires.

### **2.9 Caves**

La création de cave en sous-sol est autorisée pour l'ensemble des parcelles du PAP.

### **2.10 Logements à coûts modérés**

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. ». Dans le présent PAP cette loi ne prend pas effet.

### **2.11 Pergolas**

Une pergola est autorisée sur l'entièreté de l'emprise de la terrasse extérieur moyennement le respect de 3 m de hauteur au maximum. L'emprise est indiquée sur la partie graphique.

### **3. Aménagement du domaine public**

#### **3.1 Délimitation et contenance**

Le terrain du présent PAP sur la parcelle numérotée 289/2113 inscrite au cadastre de la commune de Roeser soit une superficie totale de 5355 m<sup>2</sup> (53a55ca). Davantage d'informations peuvent être trouvées sous le point « 1.2 Délimitation et contenance des lots ».

#### **3.2 Gestion des eaux**

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon les principes indiqués dans la partie graphique et dans l'étude de gestion des eaux, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les eaux pluviales des maisons sont à acheminer vers le bassin de rétention au moyen d'un caniveau et, le cas échéant, au moyen d'un système de drainage en surface de type acodrain. Juste avant la limite de propriété, l'eau de pluie doit réapparaître (de manière visible) avant d'être versée dans le bassin de rétention au fond de la parcelle.

L'eau de pluie sur les espaces publics est acheminée à l'aide de rigoles ouvertes correspondant à un léger renforcement réalisé en pavés (ou à des rigoles/caniveaux de type acodrain ou équivalent) vers des caniveaux. Depuis ces caniveaux, l'eau est dirigée de manière souterraine vers le bassin de rétention. Les rigoles/fossés ouverts le long de la route peuvent être réajustés/déplacés lors du projet d'exécution pour autant qu'une utilisation de qualité de l'espace publique ne soient pas atteinte.

La nouvelle canalisation pour les eaux usées posées pour le PAP est connectée au sud rue Nei Wiss.

#### **3.3 Modelage du domaine public, remblais et déblais**

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé intitulé 2018086-TGO-001 de Terra g.o. géomètres officiels s.à r.l. Dans le cas éventuel de divergences entre le terrain réel et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être adaptées, dans la mesure du nécessaire. Le modelage du terrain peut se faire sous forme de talus ou être réalisé par des murs de soutènements, d'une hauteur maximale de 0,5 m. Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques d'éboulement. Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 20%.

#### **3.4 Aménagement des espaces extérieurs publics et plantations**

Aucun arbre n'est prévu dans l'espace public. Néanmoins, il est autorisé de prévoir au maximum 5 arbres dans la zone inondable et au maximum 5 arbres dans l'espace public si ceux-ci n'affectent dans aucun cas l'usage normal de la zone et de son entourage.

La plantation d'arbres doit se limiter aux arbres feuillus d'essences indigènes, avec une hauteur maximale de croissance de 8 m. Les conifères sont proscrits. Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes de plus de 2 m, ce recul s'élève à 2 m au minimum.

#### **3.5 Infrastructures techniques (voir avec MO ou ingénieurs technique)**

Pour les maisons unifamiliales, l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire (pvc interdit), enterré à 100%, sera dimensionné en fonction de la pente du toit ainsi que des surfaces développées de toiture.

Concernant l'ensemble du réseau d'approvisionnement (antenne, électricité, eau potable, etc.) seront défini dans le cadre du projet d'exécution.

## 4. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

### **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 m, sont considérées comme surfaces non aménageables.

#### *b. affectation des locaux*

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

#### *c. solidité et géométrie des locaux*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### **Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du

calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

### **Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors-sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### **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%.

### **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.

## **5. Terminologie relative aux prescriptions**

### **Acrotère**

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

### **Alignement de voirie**

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

### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Auvent**

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

### **Avant-corps**

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

### **Balcon**

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



**Bande de construction**

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

**Car-port**

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

**Châssis rampant**

Ouverture pivotante placée suivant la pente du toit.

**Chien-assis**

Lucarne en charpente, en saillie sur le toit d'une maison, pourvue d'une fenêtre verticale.

**Clôture**

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

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

**Comble**

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

**Construction**

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

**Cote de niveau**

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

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Étage en retrait**

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

**Faîte / Faîtage**

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

**Hauteur à la corniche**

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

**Hauteur à l'acrotère**

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



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

**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

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

**Limite de surface constructible**

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

**Logement**

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

**Logement de type collectif**

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

**Logement intégré**

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

**Loggia**

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

**Lot**

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

**Maison bi-familiale**

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

**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

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

**Niveau naturel du terrain**

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

**Nombre d'étages**

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

**Nombre de niveaux**

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

**Niveau en sous-sol**

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

**Niveau plein**

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

**Parcelle**

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

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

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

**Terrasse**

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

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

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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

# Commune de Roeser

## **Projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » Nei Wiss, rue de la Montagne, Crauthem.**

### Rapport justificatif

Version du 21 février 2019

Modifié le 14 janvier 2019 sur base de l'avis du ministère de l'intérieur daté au 19 décembre 2019

Version coordonnée du 15 mars 2024



**Administration communale**  
40, Grand-Rue  
L-3394 Roeser



MAINSTREET

**Maître d'ouvrage**  
Mainstreet Development  
68, rue de Luxembourg  
L-8140 BRIDEL



**Auteur du PAP**  
Polaris Architects s.à r.l.  
38, rue Arthur Herchen  
L-1727 Luxembourg

Inscrite au tableau des urbanistes/aménageurs exerçant à titre indépendant  
sous le numéro UP/10717 depuis le 05 décembre 2011  
Le droit de signature appartient à François Thiry (UA/1613)

# Rapport justificatif

Le sommaire du rapport justificatif est établi sur base de l'article 2, alinéa 2, du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

## 1. Extrait du plan d'aménagement général

- 1.1 Données cadastrales
- 1.2 Extrait de la partie graphique du PAG
- 1.3 Extraits de la partie écrite du PAG
- 1.4 Mise en œuvre du PAG dans le cadre du présent PAP

## 2. Descriptif du concept urbanistique

- 2.1 Programmation fonctionnelle et répartition volumétrique
- 2.2 Concept de stationnement et mobilité
- 2.3 Aménagements extérieurs
- 2.4 Gestion de l'eau et rétention des eaux pluviales
- 2.5 Concept d'ensoleillement

## 3. Tableau récapitulatif et fiche de synthèse

- 3.1 Tableau récapitulatif
- 3.2 Fiche de synthèse - données structurantes relatives au PAP-NQ

## 4. Illustrations du projet

- 4.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible
- 4.2 Vues schématiques du nouveau quartier
- 4.3 Photos du contexte existant

## 5. Modification ponctuelle

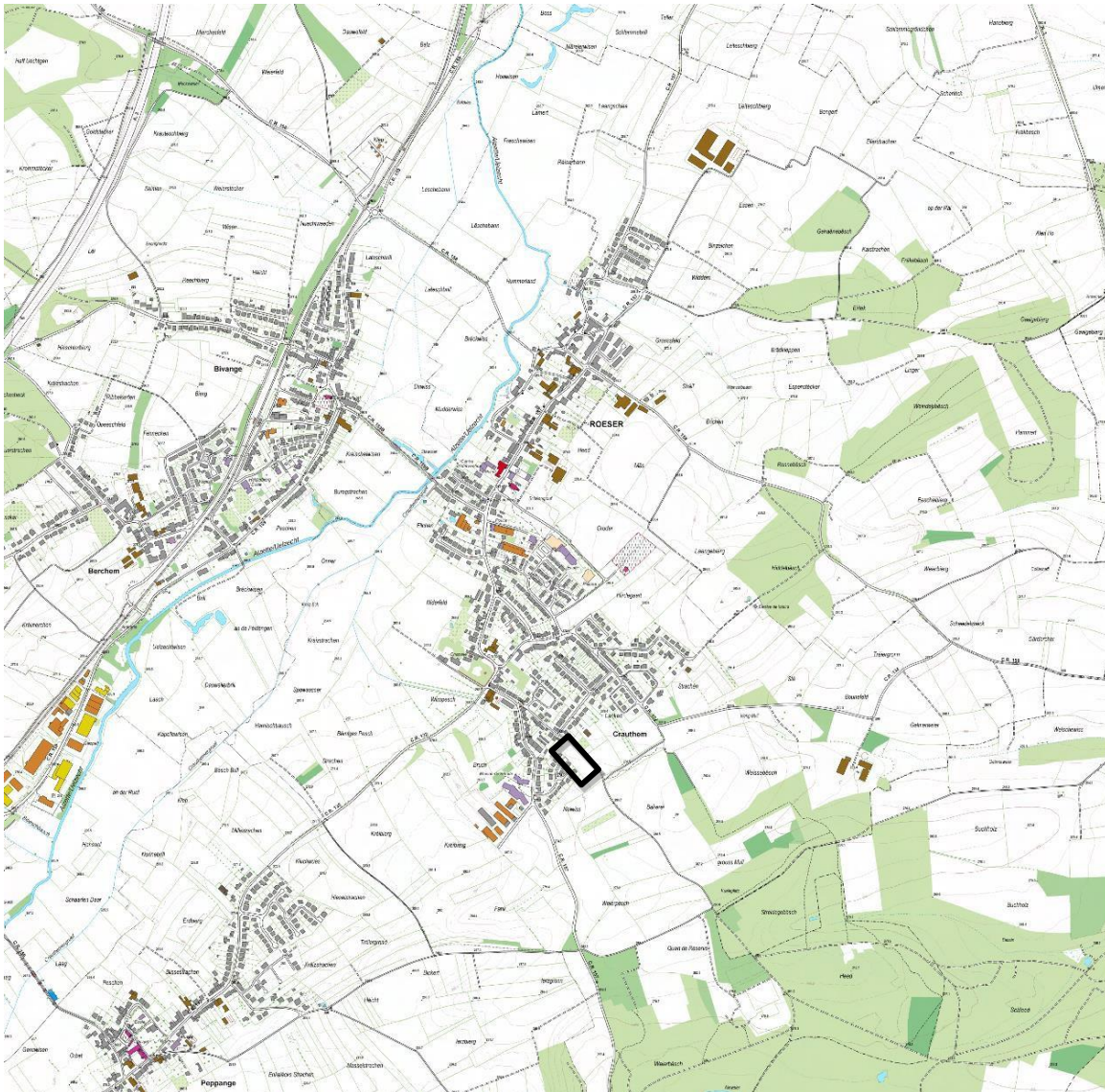
## 6. Annexes

Le présent rapport justificatif a été rédigé à l'initiative du maître d'ouvrage Mainstreet Development dans l'intérêt du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ, ci-après « le PAP ») relatif aux parcelles situées rue de la Montagne à Crauthem.

Le PAP se conforme à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP précise et exécute le plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Roeser. La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG. Le PAP se réfère en outre aux dispositions du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Roeser.

Ces documents sont disponibles auprès de l'Administration communale de Roeser. La conformité du PAP par rapport à l'ensemble des documents cités ci-avant ainsi que les éventuelles dispositions divergentes sont explicitées dans le présent rapport justificatif.



**Situation du PAP** (Source : Administration du cadastre et de la topographie)



# 1. Extrait du plan d'aménagement général

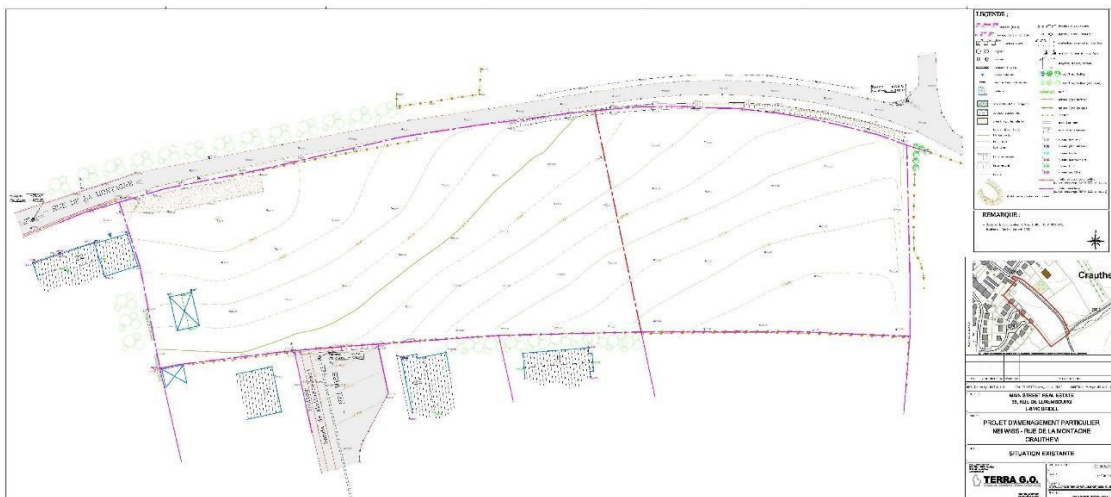
## 1.1 Données cadastrales

### 1.2



Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 5356 m<sup>2</sup> soit 53,56 ares correspondant à la partie constructible des anciennes parcelles numérotées 289/393, 289/2, et 290/662, actuellement de la parcelle 289/2113. Ces parcelles sont divisées en deux zones : une zone HAB-1 comprise dans le PAG et une zone AGR, cette dernière étant située hors du PAG. L'identification de ces limites est basée sur le plan de mesurage de situation existante contrôlé par Monsieur Philippe Jouannetaud (Terra g.o. s.à r.l.) en sa qualité de géomètre officiel inscrit au tableau des géomètres officiels agréés du secteur privé.

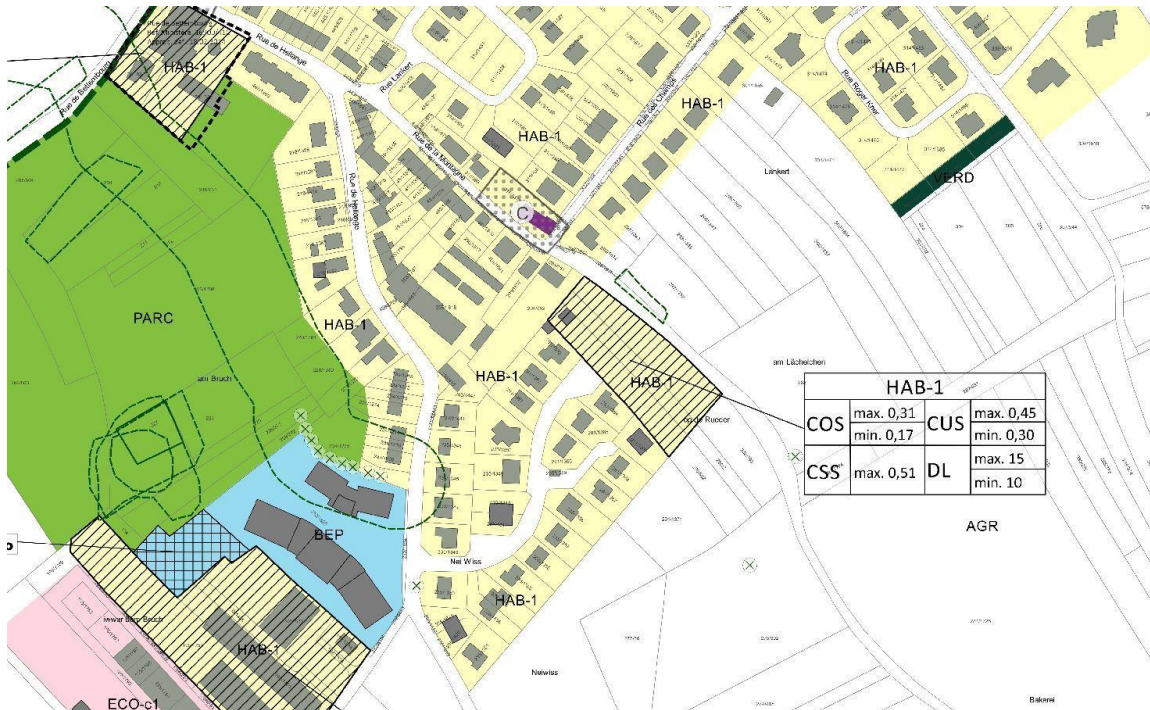
Une convention est à établir entre la commune et le propriétaire de la parcelle comme préalable à la réalisation du PAP, notamment afin de définir les modalités de cession et d'exécution des espaces publics.





### 1.3 Extrait de la partie graphique du PAG

La parcelle couverte par le présent PAP est classée dans le PAG de la Commune de Roeser en Zone HAB-1.



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 zone d'habitation 1
- HAB-2 zone d'habitation 2
- MIX-v zone mixte villageoise
- MIX-r zone mixte rurale
- BEP zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c2 zone d'activités économiques communale type 2
- COM zone commerciale
- SPEC zone spéciale
- GARE zone de gares ferroviaires et routières

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

|     |     |
|-----|-----|
| COS | CUS |
| CSS | DL  |

délimitation du degré d'utilisation du sol

### Extrait de la partie graphique et légende du PAG modifié

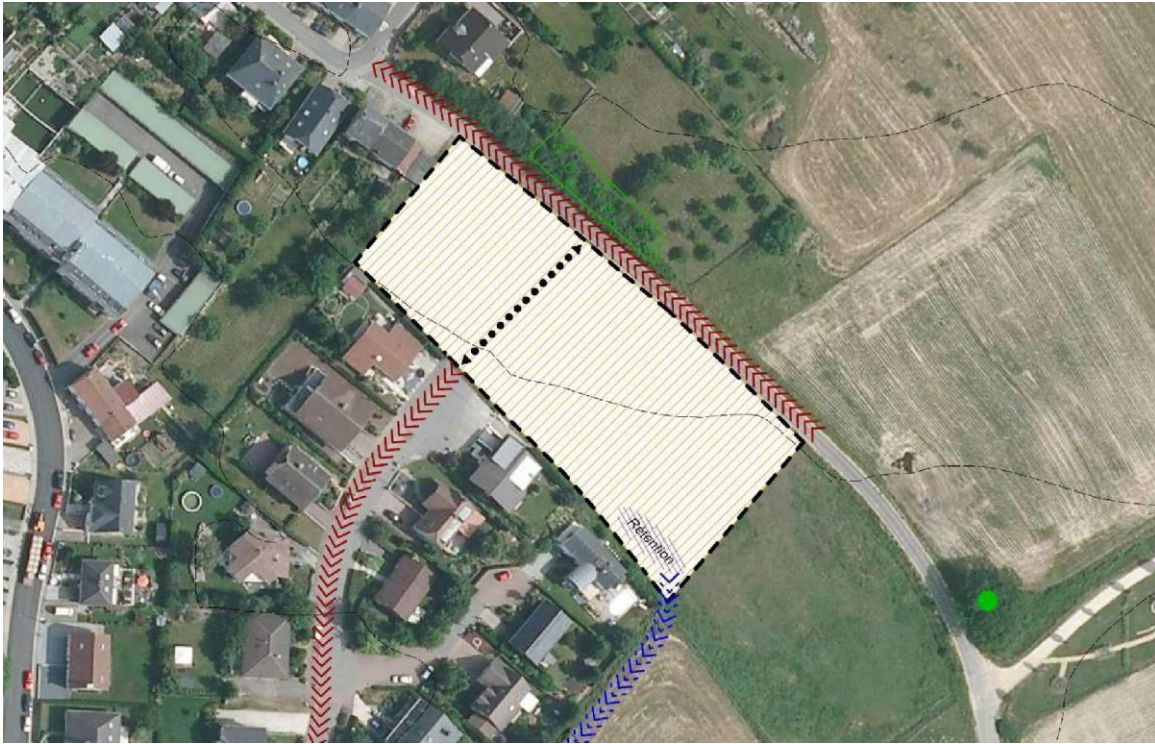


Schéma directeur source : zilmpla n s.à r.l.

#### 1.4 Extraits de la partie écrite du PAG

Version du 2 février 2017

#### Extraits de la partie écrite du PAG de la Commune de Roeser.

##### Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est 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. Il peut être dérogé au principe des 90% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

##### Art. 14 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement est prévu en fonction de la destination projetée.

Sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :

- deux (2) emplacements par logement.

Art. 22 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » Les zones soumises à un plan d'aménagement particulier – « nouveau quartier » sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement général. Chacune de ces zones fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui sont orientés par les schémas directeur correspondants. Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sans l'affectation superposée „zone soumise à un plan d'aménagement particulier – « nouveau quartier » », sont soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier – « quartier existant ».

**Extraits de la partie écrite du PAP-QE de Roeser- Partie écrite - concernant les zones d'habitation [HAB] et toutes les zones mixtes [MIX].**

## Art. 6 Indications sur la partie graphique

Les zones d'habitations et les zones mixtes sont divisées en parties de zone selon le nombre de niveaux et le nombre de logements permis par bâtiment. Dans la partie graphique du PAP-QE les différentes zones et parties de zone sont délimitées et marquées par des vignettes, indiquant la zone, le nombre de niveaux et le nombre de logements relatifs, comme suit :

I, II, III = Nombre maximum de niveaux pleins

1L, 2L, ... x L= Nombre maximum de logements par bâtiment.

Au niveau des constructions principales de type unifamilial, la réalisation d'un logement intégré est autorisée. « 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. »

Les « bâtiments et gabarits à conserver », ainsi que les anciennes granges, peuvent être reconvertis pour recevoir des nouvelles affectations, telles que crèches, activités artisanales, activités de commerces ou autres, pour autant qu'elles soient compatibles avec la zone concernée. Pour les projets de reconversion en logements des « bâtiments et gabarits à conserver » et des anciennes granges, un nombre supérieur de logements à celui indiqué par la partie graphique du PAP-QE peut être autorisé sans néanmoins dépasser 10 logements par bâtiment. La taille minimale d'un logement sera alors de 50 mètres-carrés.

## Art. 7 Types et disposition des constructions principales

a) La zone HAB-1 est principalement destinée aux maisons d'habitations unifamiliales et localement aux maisons d'habitations bi-familiales et plurifamiliales. Sont admis les bâtiments non-destinés au logement et les dépendances. Les maisons plurifamiliales doivent être implantées de manière isolée ou jumelée et s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

b) La zone MIX-v est prioritairement destinée aux maisons plurifamiliales, aux activités artisanales, de commerce, de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, ainsi que des activités de récréation.

c) L'implantation de maisons unifamiliales et bi-familiales isolées, jumelées ou groupées en bande peut être autorisée à condition qu'elles s'insèrent de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit. La zone MIX-r est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres. Toute nouvelle construction principale doit s'insérer dans l'ensemble bâti existant de l'exploitation, de par son langage architectural et son gabarit. Au niveau de la zone mixte rurale sont autorisées les habitations de type unifamilial et des constructions principales abritant des activités de commerce, artisanales, de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone. Toute nouvelle construction principale doit s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit, du site et du paysage. L'implantation en ordre contigu peut être autorisée pour autant que le bon fonctionnement de l'entreprise agricole concernée l'exige et que l'accès pour les services de secours soit garanti.



## Art. 8 Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales

## a) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales pour les zones d'habitations

|                               | HAB-1 II | HAB-1 III |  |
|-------------------------------|----------|-----------|--|
| Hauteur min. à la corniche    | /        | 6,50m     |  |
| Hauteur max. à la corniche    | 6,50m    | 8,50m     |  |
| Hauteur max. au faitage       | 10,50m   | 12,50m    |  |
| Nombre min. de niveaux pleins | 1        | 2         |  |
| Nombre max. de niveaux pleins | 2        | 3         |  |

## b) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales pour les zones mixtes

|                               | MIX-v II | MIX-v III | MIX-v III+h | MIX-r II |
|-------------------------------|----------|-----------|-------------|----------|
| Hauteur min. à la corniche    | 4,50 m   | 6,50m     | 7,50m       | /        |
| Hauteur max. à la corniche    | 6,50m    | 8,50m     | 9,50m       | 6,50m    |
| Hauteur max. au faitage       | 10,50m   | 12,50m    | 13,50m      | 10,50m   |
| Nombre min. de niveaux pleins | 1        | 2         | 2           | 1        |
| Nombre max. de niveaux pleins | 2        | 3         | 3           | 2        |

La partie de zone MIX-v III+h dispose d'un mètre en hauteur supplémentaire par rapport à la zone MIX-v III et ce uniquement dans le cadre de l'aménagement d'un commerce au niveau du rez-de-chaussée. La différence de niveau doit être réalisée au niveau du rez-de-chaussée.

## Art. 9 Largeur des constructions principales hors-sol et sous-sol

a) Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales isolées la largeur minimale est de 5,50 mètres et la largeur maximale est de 30 mètres.

b) Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales jumelées la largeur minimale par maison est de 5,50 mètres et la largeur maximale pour l'ensemble est de 30 mètres.

c) Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales groupées en bande de plusieurs unités, la largeur minimale par unité est de 5,50 mètres et la largeur maximale est de 10 mètres. Le nombre de maisons groupées est limité à 7 unités et la largeur additionnée de l'ensemble des maisons ne dépasse pas 60 mètres de façade principale avec au moins un décrochement des maisons en profondeur de 1,5 mètre à partir de 30 mètres.

d) Pour les maisons plurifamiliales isolées ou jumelées, la largeur minimale par maison est de 12 mètres et la largeur maximale pour l'ensemble est de 30 mètres. La façade sur rue doit présenter au moins un décrochement en profondeur d'un minimum de 1,5 mètre et en largeur d'un minimum de 5 mètres.

e) Le nombre de maisons plurifamiliales groupées en bande est limité à 3 unités et la largeur additionnée ne dépasse pas 60 mètres de façade sur rue. La façade sur rue doit présenter au moins un décrochement en profondeur d'un minimum de 1,5 mètre et en largeur d'un minimum de 5 mètres avec une même hauteur à la corniche et ce pour chaque tranche entamée de 30 mètres de façade.

f) Les constructions en sous-sol peuvent dépasser la largeur maximale admise pour les constructions principales hors-sol. Les prescriptions relatives aux reculs et distances sont à respecter.

g) Les constructions principales non-destinées à l'habitat auront une largeur et une façade sur rue de maximum 30 mètres.

#### Art. 10 Profondeurs des constructions principales hors-sol et sous-sol

a) La profondeur des constructions principales hors-sol ne pourra excéder 15 mètres, sauf pour les bâtiments agricoles qui pourront avoir une profondeur hors-sol de 20 mètres. La profondeur des constructions en sous-sol ne pourra excéder 22 mètres.

b) Au niveau des maisons unifamiliales isolées et jumelées, la profondeur de construction hors-sol peut être étendue à 20 mètres au niveau du rez-de-chaussée afin de permettre la construction d'annexes, telles : terrasses sur remblai, terrasses couvertes et vérandas, et ce sous condition de respecter les reculs et les prescriptions dimensionnelles pour annexes.

#### Art. 11 Reculs et distances

a) Implantation par rapport aux voies desservantes:

- Les constructions principales hors-sol et sous-sol sont implantées obligatoirement dans le plan d'alignement avant des constructions principales hors-sol voisines à moins que la partie graphique du PAP QE indique des alignements obligatoires et/ou des limites de surfaces constructibles.

- En cas d'absence de constructions principales hors-sol existantes, la marge de reculement le long des voiries publiques, prise à partir de la limite extérieure du trottoir ou des aménagements équivalents (rues résidentielles), sera le long de toute voie ouverte à la circulation au minimum 5 mètres et maximum 8 mètres.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et aux constructions principales existantes :

- La construction principale projetée est implantée obligatoirement en ordre contigu dans le cas où la construction principale existante sur le terrain voisin n'affiche pas de recul latéral et que son pignon présente ni d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération, ni de saillies.

- Les marges de recul sur les limites latérales sont obligatoires, si une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale. Toute construction principale doit respecter un recul latéral égal ou supérieur à 3 mètres.

- Le recul sur la limite de propriété latérale est majoré de 10 centimètres pour chaque mètre de profondeur de la construction principale excédant 10 mètres et de 25 centimètres pour le troisième étage.

- Les constructions en sous-sol devront respecter les reculs latéraux valables pour les constructions principales hors-sol, exceptions faites pour la construction des accès pour garage souterrain et la réalisation d'un niveau souterrain commun à plusieurs maisons.

- La construction d'accès aux garages souterrains au niveau du recul latéral est autorisée sur un des deux côtés de la construction principale.

- La distance à observer entre constructions principales sises en première position sur une même propriété est égale ou supérieure à 6 mètres. Elles peuvent néanmoins être reliées au niveau du rez-de-chaussée et en sous-sol.

- La Commune peut prescrire l'implantation d'une construction principale sur la limite latérale commune, si une ou les deux parcelles concernées présentent une largeur sur rue inférieure à 12m et ce dans le but de garantir qu'elles restent constructibles.

- Si le bon fonctionnement de l'entreprise agricole concernée l'exige et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre peut autoriser localement une réduction des reculs latéraux, jusqu'à implanter la construction principale agricole sur la limite de propriété.

b) Implantation par rapport à la limite séparative arrière : Toute construction principale hors-sol et en sous-sol doit respecter un recul arrière égal ou supérieur à 8 mètres. Si le bon

fonctionnement de l'entreprise agricole concernée l'exige et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre peut autoriser localement une réduction du recul arrière, jusqu'à implanter la construction principale agricole sur la ou au-dessus de la limite de propriété.

**Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites,  
Règlement arrêté par le conseil communal le 22 mai 2017**

**1.5 Mise en œuvre du PAG dans le cadre du présent PAP**

Conformément à l'article 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le présent chapitre expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP précise et exécute le plan d'aménagement général, et en particulier les prescriptions de la partie écrite.

Le projet d'aménagement particulier réalisé pour le maître d'ouvrage Mainstreet Development concrétise la zone HAB-1 sous forme d'un quartier résidentiel respectueux de l'environnement et composé de six maisons d'habitation unifamiliales individuelles et de deux maisons d'habitation unifamiliales jumelées.

Le projet d'aménagement réserve la bande de terrain située sur la limite sud du PAP à un espace vert correspondant à un bassin de rétention d'eau. Ce terrain sera cédé à la commune.

Le présent PAP veille à intégrer le nouveau quartier dans le village existant, d'un point de vue des typologies de constructions et des aménagements extérieurs.

## 2. Descriptif du concept urbanistique

La composition urbanistique du nouveau quartier Nei Wiss à Crauthem correspond à une approche durable et écologique du territoire et a pour objectif de faire la transition entre la campagne alentour et le village.



Extrait de la partie graphique du PAP

## 2.1 Programmation fonctionnelle et répartition volumétrique



Les maisons sont alignées sur la rue de la Montagne et respectent un recul de 6 m par rapport à celle-ci. Les deux maisons 1 et 2 ainsi que les 2 maisons 7 et 8 font cependant exception, celles-ci accusant un recul légèrement plus faible par rapport à leur limite parcellaire avant. Les reculs latéraux des constructions sont de 3 m à l'exception des extrémités de la zone du PAP, lot 1 et 8, où le recul est plus important. Toutes les maisons possèdent un jardin à l'arrière de leurs parcelles orienté sud-ouest. L'implantation du PAP permet à toutes les nouvelles constructions de profiter de perspectives sur la campagne environnante. Les lots 1, 2, 7 et 8 disposent d'un garage sur le recul latéral.

Conformément au plan d'aménagement général, le nouveau quartier comporte uniquement des terrains réservés à titre principal aux habitations, sous forme de maisons d'habitation unifamiliales jumelées ou individuelles.

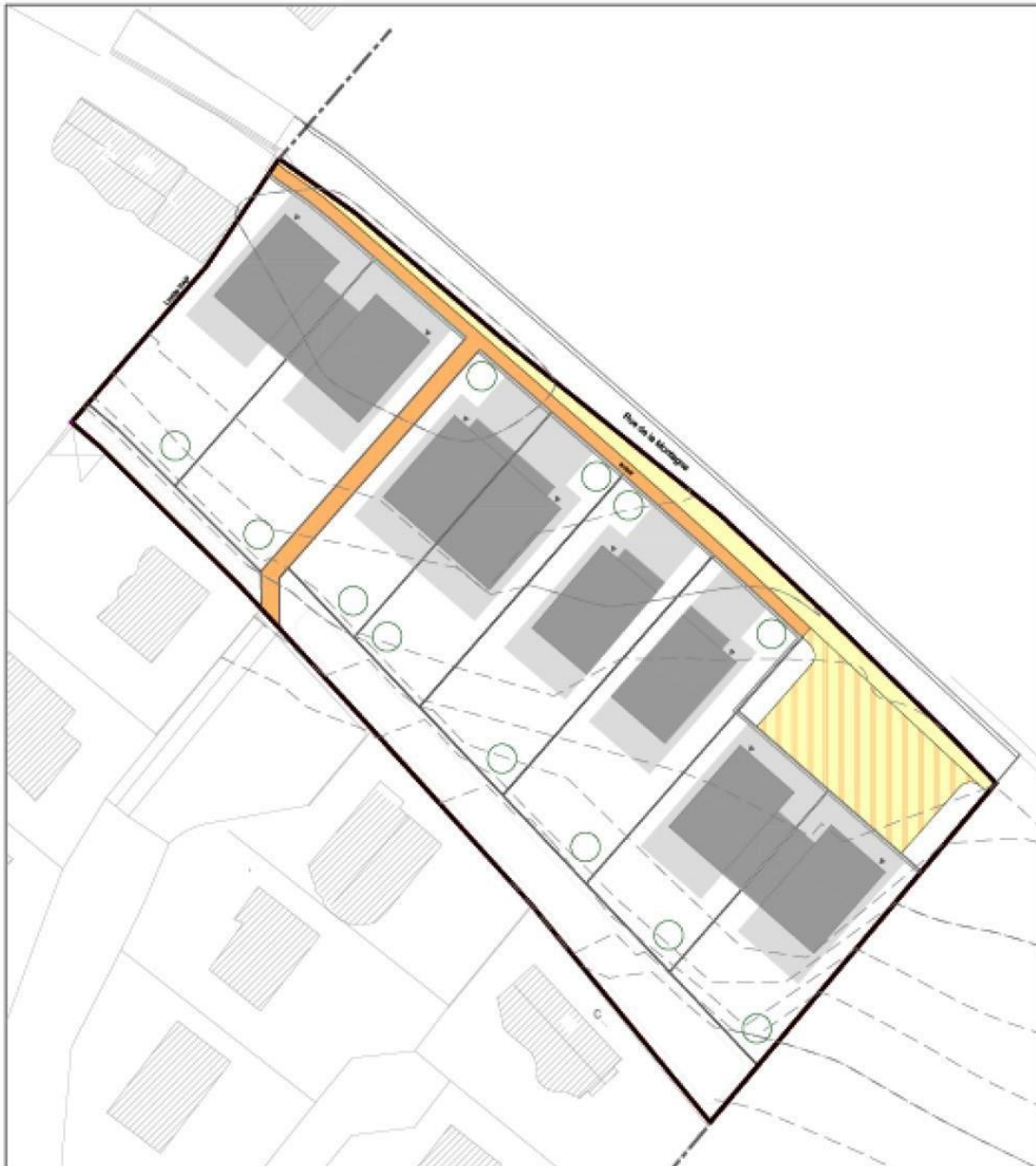
On distingue dans la première portion de la rue, deux maisons isolées. Leur implantation permet de créer une continuité avec les bâtiments déjà présents rue de la Montagne. Une circulation piétonne vient ensuite traverser la zone du PAP, reliant la rue de la Montagne à Nei Wiss, à l'arrière. Cette circulation permet d'intégrer la rue à ce quartier et de désenclaver Nei Wiss, qui est actuellement en cul-de-sac. On trouve ensuite quatre maisons, deux jumelées et deux individuelles, respectant l'alignement créé par les deux premières maisons de la rue. La rue de la Montagne s'achevant sur une circulation réservée aux piétons, une place publique d'échange et



de rencontre a été créée devant les deux dernières maisons de la rue jumelées par leurs garages de la rue. Cet espace permet également de répondre aux exigences réglementaires en matière de sécurité incendie.

En raison de la topographie du site et pour réduire l'impact du nouveau quartier sur son environnement, le présent plan d'aménagement particulier prévoit un bassin de rétention à l'arrière des parcelles. Il servira à drainer les eaux de pluies.

## 2.2 Concept de stationnement et mobilité



- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- voie de circulation motorisée
- espace extérieur pouvant être scellé

Le plan d'aménagement prévoit une placette publique en lien avec la campagne alentour. Il s'agit d'un espace partagé par les piétons et les véhicules. Cette placette a été dimensionnée pour que tous types de véhicules puissent faire demi-tour sans piétiner sur la zone agricole avoisinante au PAP.

La circulation et la placette sont des voies de circulation publiques, de type résidentielles et limitées à 20km/h. Ces espaces sont des zones de rencontre partagés entre les piétons et les véhicules.

On distingue une seconde voie de circulation, le long de la rue de la Montagne, réservée aux piétons, ainsi qu'une circulation piétonne transversale reliant la rue de la Montagne à Nei Wiss.

### 2.3 Aménagements des espaces extérieurs



- espace extérieur pouvant être scellé
- EVP espace vert privé
- EVP espace vert public

Au sud du PAP, un espace vert servira à accueillir un bassin de rétention. Le projet inclut la plantation d'arbres sur les terrains privés. Ceux-ci permettent de maintenir une protection visuelle entre l'espace public et les espaces privés, mais également d'une nouvelle construction à l'autre.

Au sein du nouveau quartier, les espaces publics sont associés au système de gestion des eaux pluviales.

#### **2.4 Gestion de l'eau et rétention des eaux pluviales**

Le nouveau quartier fait un maximum usage de matériaux perméables et inclut un bassin de rétention, situé le long du PAP, dans la partie la plus basse. Cette mesure a pour objectif de retenir les eaux de pluies du PAP dans ce bassin de manière naturelle. La confection du bassin sous forme de cascades ainsi que l'aménagement d'un ouvrage de rétention garantissent un volume de 65m<sup>3</sup> dans ce bassin. Le trop du bassin est par la suite dirigé dans un fossé existant au sud-est du projet.

Le concept général de gestion des eaux a pris en compte la configuration actuelle du site ainsi que les problématiques aujourd'hui déjà présente. Les habitations en bas du versant souffre d'inondation dans les caves du au ruissellement des eaux provenant du haut du versant. De plus, les canalisations d'eaux mixtes au sud du site sont aujourd'hui arrivées à saturation.

En prenant en compte ses différents points, le PAP a prévu de raccorder les eaux noires au réseau de canalisation mixte rue de la Montage. Aucune habitation ne sera donc raccordée au canal se trouvant au sud. De plus, le PAP prévoit un bassin de rétention vers lequel toutes les eaux de pluie seront redirigées. Ceci permettra de réduire les eaux de ruissellement au fond du versant.

## 2.5 Concept d'ensoleillement



■ espace extérieur pouvant être scellé

▨ jardin orienté Sud-Ouest

Toutes les constructions possèdent une façade ainsi que leurs plus grandes parties de l'espace extérieur tourné sud-ouest. C'est l'orientation parfaite pour profiter au maximum du soleil.

### 3. Tableau récapitulatif et fiche de synthèse

#### 3.1 Tableau récapitulatif

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

HAB-1

| Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée |    |         |         |         |         |         |         |         |      |     |      |
|---|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|-----|------|
|   |    | minimum | maximum | minimum | maximum | minimum | maximum | maximum |      |     |      |
| Coefficients du PAG "mouture 2011"                                | DL | 10      | 15      | CUS     | 0,30    | 0,45    | COS     | 0,17    | 0,31 | CSS | 0,51 |
| Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée              |    | 0,54 ha |         |         |         |         |         |         |      |     |      |

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

| Lot                                  | surface à bâtir nette <sup>(2)</sup> | nombre de logements <sup>(2)</sup> |               | surface construite brute <sup>(2)</sup> |                           | surface d'emprise au sol <sup>(2)</sup> |                      | surface de sol scellée <sup>(2)</sup> |              |                      |                           |                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------|---|---------------------------|---|----------------------|---------------------------------------|--------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
|                                      |                                      | minimum                            | maximum       | minimum                                 | maximum                   | minimum                                 | maximum              | maximum                               |              |                      |                           |                      |
| 1                                    | 540 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1             | u.                                      | 270                       | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 112                                   | 145          | m <sup>2</sup>       | 253                       | m <sup>2</sup>       |
| 2                                    | 542 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1             | u.                                      | 270                       | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 111                                   | 145          | m <sup>2</sup>       | 253                       | m <sup>2</sup>       |
| 3                                    | 410 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1             | u.                                      | 270                       | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 111                                   | 135          | m <sup>2</sup>       | 246                       | m <sup>2</sup>       |
| 4                                    | 423 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1             | u.                                      | 270                       | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 111                                   | 135          | m <sup>2</sup>       | 246                       | m <sup>2</sup>       |
| 5                                    | 555 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1             | u.                                      | 270                       | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 111                                   | 140          | m <sup>2</sup>       | 245                       | m <sup>2</sup>       |
| 6                                    | 572 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1             | u.                                      | 270                       | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 111                                   | 140          | m <sup>2</sup>       | 245                       | m <sup>2</sup>       |
| 7                                    | 416 m <sup>2</sup>                   | 0                                  | 1             | u.                                      | 0                         | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 0                                     | 145          | m <sup>2</sup>       | 253                       | m <sup>2</sup>       |
| 8                                    | 455 m <sup>2</sup>                   | 0                                  | 1             | u.                                      | 0                         | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 0                                     | 145          | m <sup>2</sup>       | 253                       | m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b>                         | <b>3 913 m<sup>2</sup></b>           | <b>6</b>                           | <b>8</b>      | <b>u.</b>                               | <b>1 620</b>              | <b>2 400</b>                            | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>667</b>                            | <b>1 130</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>1 994</b>              | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Coefficients résultant du PAP</b> |                                      | <b>DL <sup>(2)</sup></b>           | <b>11,204</b> | <b>14,939</b>                           | <b>CUS <sup>(2)</sup></b> | <b>0,303</b>                            | <b>0,448</b>         | <b>COS <sup>(2)</sup></b>             | <b>0,170</b> | <b>0,289</b>         | <b>CSS <sup>(2)</sup></b> | <b>0,51</b>          |

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

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

Observations :



**3.2 Fiche de synthèse - données structurantes relatives au PAP-NQ**

| <b>Projet</b><br>initié par _____<br>élaboré par _____   |           | <b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) _____<br>Date de l'avis du Ministre _____<br>Date d'approbation ministérielle _____  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
|--|-----------|--|--------------|---------|-----------------------------|---------|---------------------|----------------|------|---------------------|---------------------|---------------|------|-------------------------------------|------|---------------|-------------------------------|----|---|--|----------|-----------|---------------------------|---|----------------|--|--|--|---------|---------|-------------|---|---|------------|---|---|-------------------------|---|---|
| <b>Situation géographique</b><br>Commune _____<br>Localité _____<br>Lieu-dit _____<br><br>Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____  |           | <b>Organisation territoriale de la commune</b><br>CDA _____<br>Commune prioritaire _____<br>Pôle de développement _____<br><br>Ecoles, centre sportif, restaurants, pharmacies, poste de police etc. _____   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Données structurantes du PAG</b><br>N° de référence du PAG _____<br>Zone(s) concernée(s) _____<br><br><table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td style="text-align: center;">0,17</td> <td style="text-align: center;">0,31</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td style="text-align: center;">0,30</td> <td style="text-align: center;">0,45</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,51</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </tbody> </table>   |           |  | minimum      | maximum | COS                         | 0,17    | 0,31                | CUS            | 0,30 | 0,45                | CSS                 | 0,00          | 0,51 | DL                                  | 10   | 15            | Emplacements de stationnement | 0  | 0 | <b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b><br><u>Environnement</u><br>Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/><br>Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m<br>Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/><br>Zone de buit <input type="checkbox"/><br><u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/><br><u>Sites et Monuments</u><br>Inventaire suppl. <input type="checkbox"/><br>Monument national <input type="checkbox"/><br><u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/><br><u>Autres</u> <input type="checkbox"/> |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
|  | minimum   | maximum  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| COS  | 0,17      | 0,31   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| CUS  | 0,30      | 0,45   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| CSS  | 0,00      | 0,51   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| DL   | 10        | 15   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Emplacements de stationnement  | 0         | 0  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Terrain</b><br>Surface brute du terrain _____ 0,54 ha<br>Surface nette du terrain _____ 0,39 ha<br><br>Surface destinée aux voies de desserte (publiques et privées) _____ 0,0202 ha 3,77 %<br>Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ 0,0304 ha 5,67 %<br>Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public) _____ 0,0223 ha 4,16 %<br>Surface destinée au stationnement public _____ 0,0000 ha 0,00 %<br>Surface destinée à l'espace vert public _____ 0,0714 ha 13,33 %<br>Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ 0,0000 ha 0,00 %<br>Surface zone de verdure _____ 0,0000 ha 0,00 %<br><b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b> _____ <b>0,1442 ha</b>  |           | Surface cédée au domaine public communal _____ 0,1442 ha<br>Taux de cession _____ 26,92 %<br><br>Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ 8<br>Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ 4,89 a.   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Constructions</b><br><table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">2400 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">1130 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">14,94 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">32</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> |           |  | minimum      | maximum | Surface constructible brute | 0       | 2400 m <sup>2</sup> | Emprise au sol | 0    | 1130 m <sup>2</sup> | Nombre de logements | 0             | 8    | Densité de logements / hectare brut | 0,00 | 14,94 u./ha   | Personnes estimées / logement | 0  | 4 | Nombre d'habitants   | 0        | 32        | Surface de vente maximale | 0 | m <sup>2</sup> | <b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)<br>Nombre de logements de type: <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (&gt;2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </tbody> </table> Surf./ nbre de log. à coût modéré _____ 0 _____ 0<br>Surface brute de bureau maximale _____ 0 m <sup>2</sup> |  |  | minimum | maximum | unifamilial | 6 | 8 | bifamilial | 0 | 0 | collectif (>2 log/bât.) | 0 | 0 |
|  | minimum   | maximum  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Surface constructible brute  | 0         | 2400 m <sup>2</sup>  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Emprise au sol   | 0         | 1130 m <sup>2</sup>  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Nombre de logements  | 0         | 8  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Densité de logements / hectare brut  | 0,00      | 14,94 u./ha  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Personnes estimées / logement  | 0         | 4  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Nombre d'habitants   | 0         | 32   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Surface de vente maximale  | 0         | m <sup>2</sup>   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
|  | minimum   | maximum  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| unifamilial  | 6         | 8  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| bifamilial   | 0         | 0  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| collectif (>2 log/bât.)  | 0         | 0  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Axe(s) de desserte</b><br>Charge de trafic _____<br>(si disponibles et selon prévision P&CH)<br>Route Nationale _____ vhf<br>Chemin Repris _____ vhf<br>Chemin communal _____ Rue de la Montagne  |           | <b>Emplacements de stationnement</b><br><table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">activités</th> <th style="text-align: center;">habitat</th> <th style="text-align: center;">total (max.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">32</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>total (max.)</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0</b></td> <td style="text-align: center;"><b>32</b></td> <td style="text-align: center;"><b>32</b></td> </tr> </tbody> </table> |              |         | activités                   | habitat | total (max.)        | publics        | 0    | 0                   |                     | privés (min.) | 0    | 16                                  |      | privés (max.) | 0                             | 32 |   | <b>total (max.)</b>  | <b>0</b> | <b>32</b> | <b>32</b>                 |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
|  | activités | habitat  | total (max.) |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| publics  | 0         | 0  |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| privés (min.)  | 0         | 16   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| privés (max.)  | 0         | 32   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>total (max.)</b>  | <b>0</b>  | <b>32</b>  | <b>32</b>    |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Offre de transport collectif dans la localité</b><br>Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) _____ 350 m  |           | Proximité gare (distance parcourue) _____ 1900 m   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Infrastructures techniques</b><br>Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 140 m<br>Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 200 m  |           | Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 120 m <sup>2</sup><br>Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 370 m <sup>2</sup>   |              |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |  |          |           |                           |   |                |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |

## 4. Illustrations du projet

### 4.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible

#### Implantation des types de construction



■ espace extérieur pouvant être scellé

■ type 1

■ type 2

■ type 3

Le PAP possède au total 3 différents types, lesquels seront décrits ci-dessous.



### 4.1.1 Type 1



■ espace extérieur pouvant être scellé

■ type 1

■ type 2

■ type 3

#### Descriptif

Le type 1 comprend les maisons isolées respectant un recul de 3m de la rue de la Montagne. La hauteur maximale du faîtage est fixée à 10,50m. La hauteur maximale de corniche de toute la bande de construction est égale à 6,50 m. Ces hauteurs sont calculées au milieu des constructions par rapport au niveau de la rue. La pente à l'avant de la maison permettant d'évacuer les eaux de pluie de manière naturelle se situe entre 1 et 6 %. Cette pente est également respectée pour l'accès au logement. Le type est caractérisé par une dépendance dans le recul latéral servant également comme abris de jardin.

#### 4.1.2 Type 2



■ espace extérieur pouvant être scellé

■ type 2

#### Descriptif

Le type 2 comprend les maisons individuelles respectant un recul de min 5m de la rue de la Montagne. La hauteur maximale du faîtage est fixée à 10,50m. La hauteur maximale de corniche de toute la bande de construction est égale à 6,50 m. Ces hauteurs sont calculées au milieu des constructions par rapport au niveau de la rue. La pente à l'avant de la maison permettant d'évacuer les eaux de pluie de manière naturelle se situe entre 1 et 6 %. Cette pente est également respectée pour l'accès au logement. Chaque logement possède un garage compris dans le corps de la maison et en saillie de 1,50m.

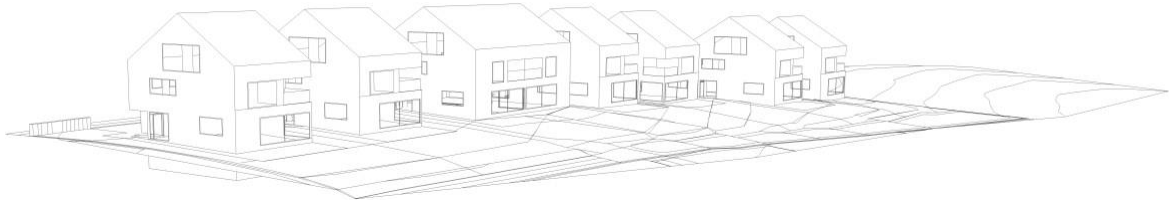
### 4.1.3 Type 3



#### Descriptif

Le type 3 correspond aux maisons jumelées respectant un recul de min 5 m de la rue de la Montagne. La hauteur maximale du faîtage est fixée à 10,50m. La hauteur maximale de corniche de toute la bande de construction est égale à 6,50 m. Ces hauteurs sont calculées au milieu des constructions par rapport au niveau de la rue. La pente à l'avant de la maison permettant d'évacuer les eaux de pluie de manière naturelle se situe entre 1 et 6 %. Cette pente est également respectée pour l'accès au logement. Chaque logement possède un garage compris dans le corps de la maison et en saillie de 1,50m, ainsi que deux places de stationnement à l'avant.

## 4.2 Vues schématiques du nouveau quartier





**4.3 Photos du contexte existant**





## 5. Modification ponctuelle

La révision ne concerne que l'article 2.7 de la partie écrite du Projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" Nei Wiss, situé rue de la Montagne à Crauthem. Cette partie du texte initial a été révisée pour faciliter la réalisation du PAP. La structure générale et les orientations du PAP initial sont maintenues.

Le paragraphe modifié est constitué de deux phrases qui sont revues dans la nouvelle formulation. La première phrase n'exprimait pas clairement quels constructions, aménagements et édifices étaient autorisés. Cette partie du paragraphe est donc révisée et complétée par une liste non exhaustive.

La deuxième phrase concerne l'implantation des dépendances pour les lots n°1, 2, 7 et 8. Afin de rendre l'ensemble du PAP plus cohérent, le texte est revu pour autoriser l'implantation de ces constructions de manière identique pour l'ensemble des lots.

L'ancien texte :

### **Espace verts privés**

Les espaces verts privés sont interdits de construction. Les dépendances servant de remises de jardin en rapport avec la fonction de l'habitat et de l'entretien de la parcelle doivent respecter à l'intérieur du périmètre d'agglomération une surface totale maximum de 12 m<sup>2</sup>.

Pour les lots n°1, 2, 7 et 8, les dépendances servant de remises de jardin sont à aménager à l'arrière des garages prévu dans le recul latéral.

Est remplacé par le nouveau texte :

### **Espace verts privés / aménagement extérieur**

Toute construction non-habitable en rapport avec l'habitat et l'entretien de la parcelle est autorisée dans les espaces verts privés pour autant que le degré d'utilisation du sol maximal pour la parcelle ne soit pas dépassé. Les constructions non-habitables ou aménagements extérieurs peuvent être dotés d'un toit, être ouverts ou posséder un toit amovible. A titre d'exemples (liste non exhaustive), rentrent dans cette catégorie : piscines, piscines naturelles, pergolas, abris de jardin et annexes pour outils en lien avec l'entretien de la parcelle, petites serres, saunas, jacuzzis, barbecues, fours à pizzas, cuisines en plein air, etc.



# Annexes

## Extraits du texte coordonné de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

(Mém A – N° 141 du 4-8-2004), modifiée par loi du 19 juillet 2005 (Mém A 109 du 26-7-2005), modifiée par la loi du 22 octobre 2008 (Mém A 159 du 27-10-2008), modifiée par la loi du 19 décembre 2008 (Mém A 217 du 30-12-2008), modifiée par la loi du 28 juillet 2011 (Mém A 159 du 29-7-2011), modifiée par la loi du 30 juillet 2013 (Mém A 160 du 6-9-2013), modifiée par la loi du 17 juin 2015 (Mém A 113 du 17-06-2015), modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus ».

### Art. 2. Objectifs

Les communes ont pour mission de garantir le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire communal par :

- (a) une utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux ;
- (b) un développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire ;
- (c) une utilisation rationnelle de l'énergie, des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables ;
- (d) le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités ;
- (e) le respect du patrimoine culturel et un niveau élevé de protection de l'environnement naturel et du paysage lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus ;
- (f) la garantie de la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.

## TITRE 4 – LE PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

### Art. 25. Définition

Le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou partie de zone. Il revêt la forme d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“. Les communes peuvent toutefois définir dans leur plan d'aménagement général des terrains ou ensembles de terrains constituant une zone urbanisée pour lesquels un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est à élaborer. On entend par zone urbanisée des terrains ou ensembles de terrains qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article 23, alinéa 2, sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant une réaffectation partielle de l'espace routier.

Avant d'avoir été formalisé conformément aux articles 30 ou 30bis de la présente loi, le plan d'aménagement particulier est appelé „projet d'aménagement particulier“.

### Art. 26. Principe

(1) Les plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“ et „quartier existant“ ont pour objet de préciser et d'exécuter le plan d'aménagement général, à l'exception des terrains qui sont situés dans une zone verte au sens de l'article 5, alinéa 3 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et des terrains qui font l'objet soit d'un plan d'occupation du sol pour lesquels l'obligation d'établir un plan d'aménagement

particulier n'était pas requise au sens de l'article 31, paragraphe 2 de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire soit d'un plan d'occupation du sol qui fixe les prescriptions urbanistiques au sens de l'article 11, paragraphe 2 de la loi précitée.

(2) Tout plan d'aménagement particulier peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prévue à l'article 30.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'une proposition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier, le collège des bourgmestres et échevins peut décider d'entamer la procédure de modification ponctuelle prévue à l'article 30bis. Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

#### **Art. 27. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier „quartier existant“**

(1) Il incombe à la commune de prendre l'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier „quartier existant“. Le premier établissement du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ ainsi élaboré est mené parallèlement à la procédure du projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds. Les délais prévus à l'article 30 sont adaptés à ceux découlant de la procédure d'adoption du projet d'aménagement général et sont prorogés en conséquence.

(2) Un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ peut être modifié à l'initiative de la commune.

En vue de cette initiative, les communes n'ont pas besoin d'être propriétaire du ou des terrains sur lesquels porte le projet de modification ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

(3) Tout projet d'aménagement particulier „quartier existant“ peut également, outre les personnes qualifiées au sens de l'article 7 de la présente loi, être élaboré ou modifié par un homme de l'art tel que visé à l'article 1er de la loi précitée du 13 décembre 1989 ou à l'article 1er de la loi précitée du 25 juillet 2002. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99bis ou 99ter de la loi communale peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier „quartier existant“ sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.

#### **Art. 28. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“**

(1) L'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ peut émaner de la commune, d'un syndicat de communes, de l'Etat ou de toute autre personne morale visée à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, lesquels n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains concernés ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause. L'initiative peut également provenir de toute autre personne justifiant d'un titre l'habilitant à cet effet. Ce titre doit être consenti, par écrit, par la moitié au moins des propriétaires disposant ensemble de la moitié au moins de la surface des terrains concernés.

(2) Tout projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est élaboré par un urbaniste ou un aménageur tel que prévu par l'article 7, paragraphe 2. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99bis ou 99ter de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier „nouveau quartier“ sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.

(3) Si le projet d'aménagement „nouveau quartier“ est élaboré par la commune, les dépenses y relatives sont récupérées auprès des propriétaires concernés au prorata des surfaces des terrains que ceux-ci possèdent.

(4) Le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ peut être modifié à l'initiative d'une des instances et personnes visées au paragraphe 1er.

**Art. 29. Contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“**

(1) Le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées. Le contenu de la partie écrite et de la partie graphique est arrêté par règlement grand-ducal. Ce règlement détermine également les conditions dans lesquelles un plan d'aménagement particulier « quartier existant » doit être complété par une partie graphique. Si le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est modifié conformément à l'article 27, paragraphe 2, il doit être accompagné d'un argumentaire justifiant l'initiative. Tout lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est décidé par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

(2) Le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est orienté par le schéma directeur tel que défini à l'article 7 de la présente loi et fixe les règles d'urbanisme et de lotissement de terrains.

Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement. Le contenu des deux parties est arrêté par règlement grand-ducal. 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. Pour chaque plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. Tout projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ doit être accompagné d'un rapport justificatif. Le contenu du rapport justificatif est précisé par règlement grand-ducal. Au cas où le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ ne couvre qu'une partie d'une zone destinée à être urbanisée, telle que définie par le plan d'aménagement général, le rapport justificatif prévu à l'alinéa précédent doit préciser le schéma directeur de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.

**Extraits du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».****Art. 2. Le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre, il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal conformément à l'article 34 de la loi précitée du 19 juillet 2004. Pour les fonds nécessaires à la viabilisation du projet doivent être fixés : les espaces verts ; les voies de circulation ; les emplacements de stationnement ; l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention ; le modelage du terrain.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut, en outre, définir l'aménagement des espaces publics ou ouverts au public, des servitudes écologiques, l'évacuation des eaux usées ainsi que les réseaux d'approvisionnement.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe la délimitation et la contenance des lots ou parcelles. En ce qui concerne les zones d'activités, les zones de bâtiments et d'équipements publics, les zones commerciales, les zones militaires, les zones portuaires, les zones de gares ferroviaires et routières, les zones de sports et de loisirs et, le cas échéant, les zones spéciales, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » indique la délimitation et la contenance des lots, parcelles ou îlots.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe pour chaque lot, parcelle ou îlot, le mode et le degré d'utilisation du sol. Il règlemente pour chaque lot ou parcelle : la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés ; les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles ; le nombre de niveaux hors sol et sous-sol ; les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ; le nombre d'unités de logement ; le type des constructions ; la forme des toitures ; le modelage du terrain avec indication des tolérances ; les emplacements de stationnement.

Il règlemente pour chaque îlot au moins : la surface construite brute, l'emprise au sol et la surface pouvant être scellée ; les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des îlots ; les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ; les emplacements de stationnement.

Il peut en outre définir pour chaque lot, parcelle ou îlot : les distances à observer entre les constructions ; les typologies et mixité de logements ; l'aménagement des espaces extérieurs privés ; les servitudes ; les accès ; les constructions et les éléments naturels à conserver ; les murs et clôtures ; la couleur et l'emploi des matériaux.

### **Art. 3. Légende et représentation**

La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type. La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est à compléter par au moins deux coupes significatives, tout en y intégrant les constructions avoisinantes. Elle peut également être complétée par une représentation axonométrique, tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

Toute commune est tenue de produire une version numérique en format « PDF » de la partie graphique et une version en format « PDF » de la partie écrite. De même, une version numérique sous forme de modèle vectoriel qui reprend exclusivement la délimitation du PAP est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure de ce fichier informatique.

La commune doit également établir une version sur support papier dont seule la version approuvée a valeur réglementaire.

### **Art. 4. Echelles et fond de plan**

La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est dressée sur un fond de plan à l'échelle 1:1000, 1:500 ou 1:250. Le fond de plan se compose d'un plan de délimitation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » dressé par un géomètre officiel conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel. Ce plan reprend notamment la délimitation des différentes zones du PAG et renseigne sur la contenance de ces dernières. Une version numérique en format « GML » du plan de délimitation précité est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

Le fond de plan, mentionné au paragraphe 1<sup>er</sup>, doit être établi dans le référentiel national officiel et doit être complété par : la topographie existante (en cas de terrain plat, une cote d'altitude ; en cas de terrain accidenté, des courbes de niveaux respectant une équidistance d'un mètre) ; le contexte urbain ou rural existant ; les cours d'eau ; les éléments caractéristiques du lieu.

### **Art. 5. Indications complémentaires**

La légende-type de l'annexe I peut être complétée. Les éléments complémentaires éventuellement nécessaires qu'une commune juge indiqué d'ajouter à la légende-type de l'annexe I ne doivent pas en compromettre la cohérence générale.

### **Art. 6. Dispositions finales**

Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Ses dispositions continuent cependant à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « quartier existant » et aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

Toutefois, jusqu'au 8 août 2018, l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier « quartier existant » ou d'un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut entamer la procédure d'adoption d'un projet d'aménagement particulier élaboré conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 précité.

## **Extraits du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».**

### **Art. 1er. Objet**

Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise et exécute le plan d'aménagement général.

### **Art. 2. Contenu**

Le rapport justificatif, qui accompagne les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier », comporte :

1. un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire ;
2. un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximales et, le cas échéant, les valeurs minimales relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement ;
3. un descriptif du concept urbanistique ;
4. une illustration du projet comportant :
  - a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
  - b) l'aménagement des espaces publics ;
  - c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
  - d) le contexte environnant.

L'illustration du projet prévue à l'alinéa 1er est complétée par une représentation axonométrique tout en y intégrant les constructions avoisinantes. Le rapport justificatif comprend également une fiche de synthèse, conformément à l'annexe II reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier. La fiche de synthèse prévue à l'alinéa 3 doit être mise à jour lors de toute modification du projet pendant la procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Commune de Roeser

**Projet d'aménagement particulier « nouveau quartier »**  
Nei Wiss, rue de la Montagne, Crauthem.

Rapport justificatif

Version du 21 février 2019

Modifié le 14 janvier 2019 sur base de l'avis du ministère de l'intérieur daté au 19 décembre 2019



**Administration communale**

40, Grand-Rue  
L-3394 Roeser



**MAINSTREET**  
DEVELOPMENT

**Maître d'ouvrage**

Mainstreet Development  
68, rue de Luxembourg,  
L-8140 BRIDEL



Polaris

**Auteur du PAP**

Polaris Architects s.à r.l.  
38 rue Arthur Herchen  
L-1727 Luxembourg

Inscrite au tableau des urbanistes/aménageurs exerçant à titre indépendant  
sous le numéro UP/10717 depuis le 05 décembre 2011  
Le droit de signature appartient à François Thiry (UA/1613)



# Rapport justificatif

Le sommaire du rapport justificatif est établi sur base de l'article 2, alinéa 2, du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

## 1. Extrait du plan d'aménagement général

- 1.1 Données cadastrales
- 1.2 Extrait de la partie graphique du PAG
- 1.3 Extraits de la partie écrite du PAG
- 1.4 Mise en œuvre du PAG dans le cadre du présent PAP

## 2. Descriptif du concept urbanistique

- 2.1 Programmation fonctionnelle et répartition volumétrique
- 2.2 Concept de stationnement et mobilité
- 2.3 Aménagements extérieurs
- 2.4 Gestion de l'eau et rétention des eaux pluviales
- 2.5 Concept d'ensoleillement

## 3. Tableau récapitulatif et fiche de synthèse

- 3.1 Tableau récapitulatif
- 3.2 Fiche de synthèse - données structurantes relatives au PAP-NQ

## 4. Illustrations du projet

- 4.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible
- 4.2 Vues schématiques du nouveau quartier
- 4.3 Photos du contexte existant

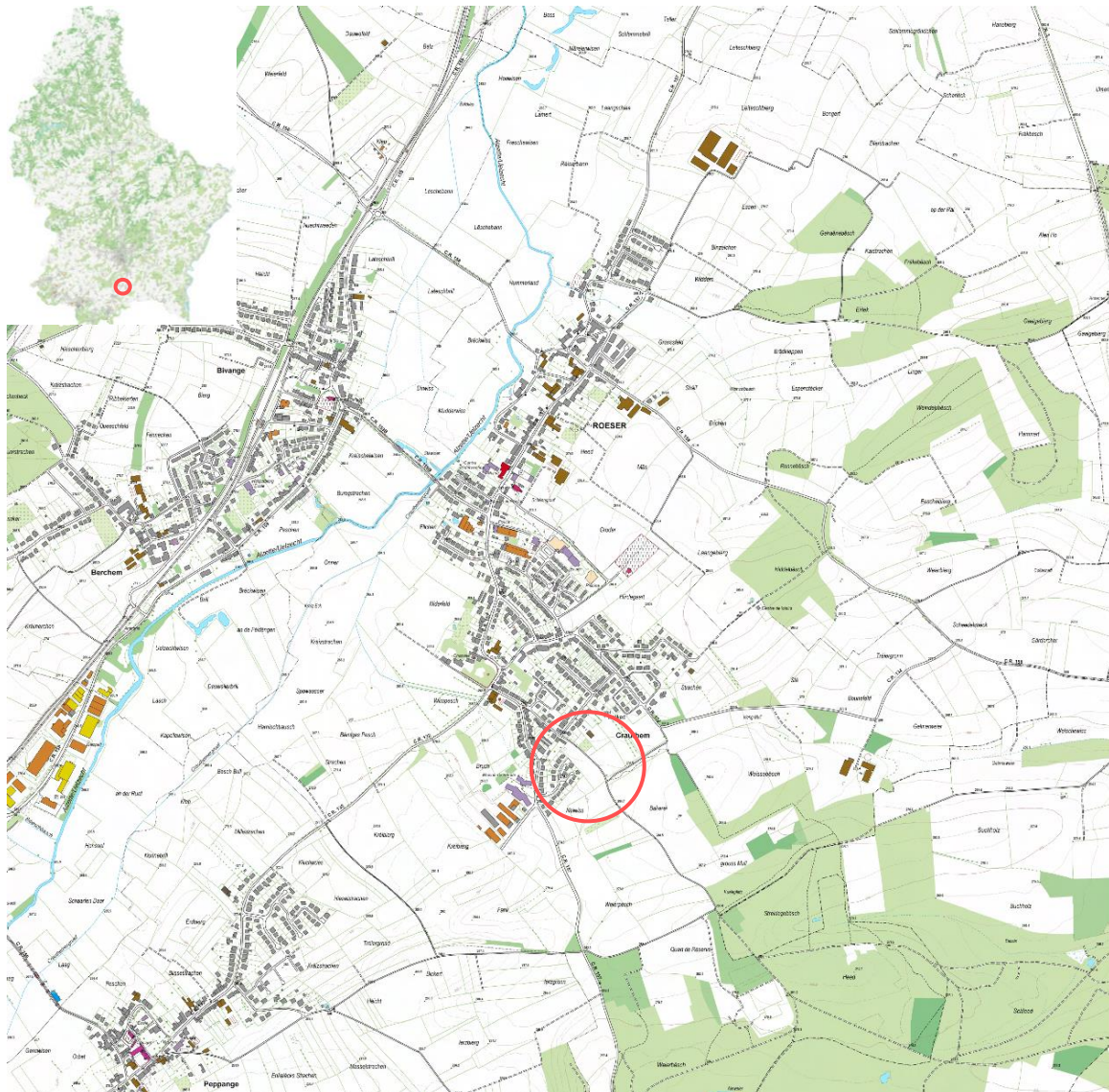
## 5. Annexes

Le présent rapport justificatif a été rédigé à l'initiative du maître d'ouvrage Mainstreet Development dans l'intérêt du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ, ci-après « le PAP ») relatif aux parcelles situées rue de la Montagne à Crauthem.

Le PAP se conforme à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP précise et exécute le plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Roeser. La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG. Le PAP se réfère en outre aux dispositions du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Roeser.

Ces documents sont disponibles auprès de l'Administration communale de Roeser. La conformité du PAP par rapport à l'ensemble des documents cités ci-avant ainsi que les éventuelles dispositions divergentes sont explicitées dans le présent rapport justificatif.



**Situation du PAP** (Source : Administration du cadastre et de la topographie)

# 1. Extrait du plan d'aménagement général

## 1.1 Données cadastrales



Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 5356 m<sup>2</sup> soit 53,56 ares correspondant à la partie constructible des anciennes parcelles numérotées 289/393, 289/2, et 290/662, actuellement de la parcelle 289/2113. Ces parcelles sont divisées en deux zones : une zone HAB-1 comprise dans le PAG et une zone AGR, cette dernière étant située hors du PAG. L'identification de ces limites est basée sur le plan de mesurage de situation existante contrôlé par Monsieur Philippe Jouannetaud (Terra g.o. s.à r.l.) en sa qualité de géomètre officiel inscrit au tableau des géomètres officiels agréés du secteur privé.

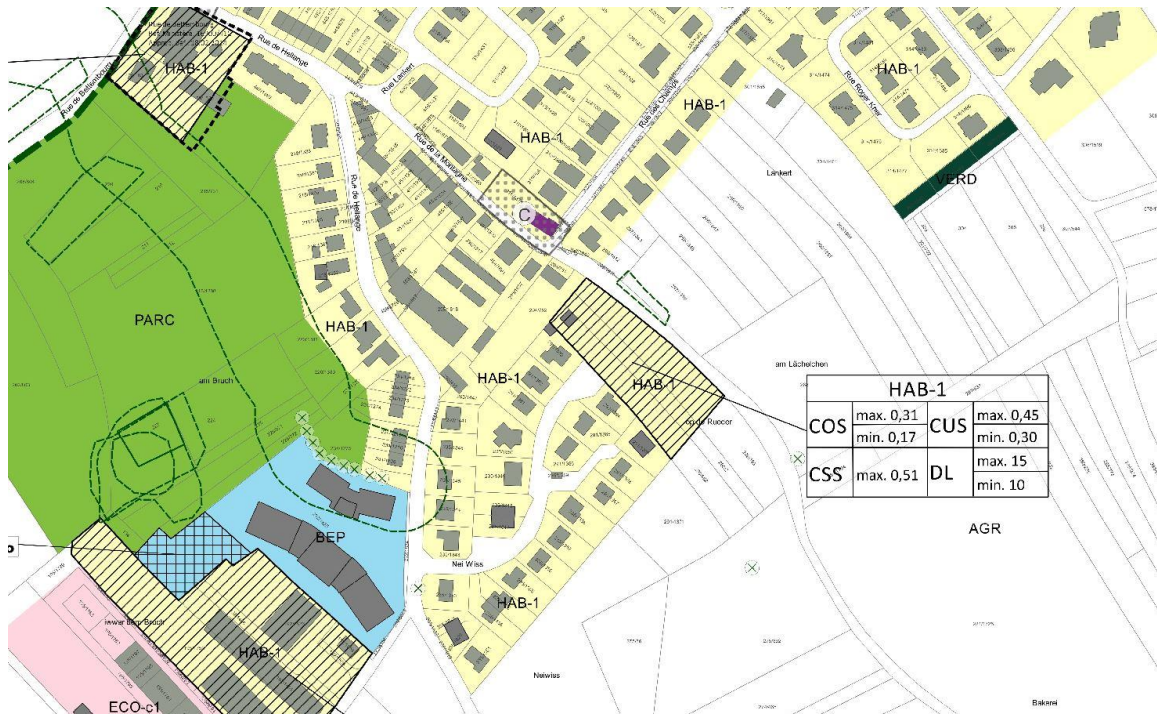
Une convention est à établir entre la commune et le propriétaire de la parcelle comme préalable à la réalisation du PAP, notamment afin de définir les modalités de cession et d'exécution des espaces publics.





### 1.2 Extrait de la partie graphique du PAG

La parcelle couverte par le présent PAP est classée dans le PAG de la Commune de Roeser en Zone HAB-1.



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 zone d'habitation 1
- HAB-2 zone d'habitation 2
- MIX-v zone mixte villageoise
- MIX-r zone mixte rurale
- BEP zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c2 zone d'activités économiques communale type 2
- COM zone commerciale
- SPEC zone spéciale
- GARE zone de gares ferroviaires et routières

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

|     |     |
|-----|-----|
| COS | CUS |
| CSS | DL  |

délimitation du degré d'utilisation du sol

### Extrait de la partie graphique et légende du PAG modifié



Schéma directeur source : zilmpla s.à r.l.

### 1.3 Extraits de la partie écrite du PAG

Version du 2 février 2017

#### Extraits de la partie écrite du PAG de la Commune de Roeser.

##### Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est 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. Il peut être dérogé au principe des 90% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

##### Art. 14 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement est prévu en fonction de la destination projetée.

Sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :

- deux (2) emplacements par logement.

Art. 22 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » Les zones soumises à un plan d'aménagement particulier – « nouveau quartier » sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement général. Chacune de ces zones fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui sont orientés par les schémas directeur correspondants. Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sans l'affectation superposée „zone soumise à un plan d'aménagement particulier – « nouveau quartier » “, sont soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier – « quartier existant ».

**Extraits de la partie écrite du PAP-QE de Roeser- Partie écrite - concernant les zones d'habitation [HAB] et toutes les zones mixtes [MIX].**

## Art. 6 Indications sur la partie graphique

Les zones d'habitations et les zones mixtes sont divisées en parties de zone selon le nombre de niveaux et le nombre de logements permis par bâtiment. Dans la partie graphique du PAP-QE les différentes zones et parties de zone sont délimitées et marquées par des vignettes, indiquant la zone, le nombre de niveaux et le nombre de logements relatifs, comme suit :

I, II, III = Nombre maximum de niveaux pleins

1L, 2L, ... x L= Nombre maximum de logements par bâtiment.

Au niveau des constructions principales de type unifamilial, la réalisation d'un logement intégré est autorisée. « 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. »

Les « bâtiments et gabarits à conserver », ainsi que les anciennes granges, peuvent être reconvertis pour recevoir des nouvelles affectations, telles que crèches, activités artisanales, activités de commerces ou autres, pour autant qu'elles soient compatibles avec la zone concernée. Pour les projets de reconversion en logements des « bâtiments et gabarits à conserver » et des anciennes granges, un nombre supérieur de logements à celui indiqué par la partie graphique du PAP-QE peut être autorisé sans néanmoins dépasser 10 logements par bâtiment. La taille minimale d'un logement sera alors de 50 mètres-carrés.

## Art. 7 Types et disposition des constructions principales

a) La zone HAB-1 est principalement destinée aux maisons d'habitations unifamiliales et localement aux maisons d'habitations bi-familiales et plurifamiliales. Sont admis les bâtiments non-destinés au logement et les dépendances. Les maisons plurifamiliales doivent être implantées de manière isolée ou jumelée et s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

b) La zone MIX-v est prioritairement destinée aux maisons plurifamiliales, aux activités artisanales, de commerce, de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, ainsi que des activités de récréation.

c) L'implantation de maisons unifamiliales et bi-familiales isolées, jumelées ou groupées en bande peut être autorisée à condition qu'elles s'insèrent de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit. La zone MIX-r est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres. Toute nouvelle construction principale doit s'insérer dans l'ensemble bâti existant de l'exploitation, de par son langage architectural et son gabarit. Au niveau de la zone mixte rurale sont autorisées les habitations de type unifamilial et des constructions principales abritant des activités de commerce, artisanales, de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone. Toute nouvelle construction principale doit s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit, du site et du paysage. L'implantation en ordre contigu peut être autorisée pour autant que le bon fonctionnement de l'entreprise agricole concernée l'exige et que l'accès pour les services de secours soit garanti.



## Art. 8 Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales

## a) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales pour les zones d'habitations

|                               |  | HAB-1 II | HAB-1 III |  |
|-------------------------------|--|----------|-----------|--|
| Hauteur min. à la corniche    |  | /        | 6,50m     |  |
| Hauteur max. à la corniche    |  | 6,50m    | 8,50m     |  |
| Hauteur max. au faitage       |  | 10,50m   | 12,50m    |  |
| Nombre min. de niveaux pleins |  | 1        | 2         |  |
| Nombre max. de niveaux pleins |  | 2        | 3         |  |

## b) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales pour les zones mixtes

|                               | MIX-v II | MIX-v III | MIX-v III+h | MIX-r II |
|-------------------------------|----------|-----------|-------------|----------|
| Hauteur min. à la corniche    | 4,50 m   | 6,50m     | 7,50m       | /        |
| Hauteur max. à la corniche    | 6,50m    | 8,50m     | 9,50m       | 6,50m    |
| Hauteur max. au faitage       | 10,50m   | 12,50m    | 13,50m      | 10,50m   |
| Nombre min. de niveaux pleins | 1        | 2         | 2           | 1        |
| Nombre max. de niveaux pleins | 2        | 3         | 3           | 2        |

La partie de zone MIX-v III+h dispose d'un mètre en hauteur supplémentaire par rapport à la zone MIX-v III et ce uniquement dans le cadre de l'aménagement d'un commerce au niveau du rez-de-chaussée. La différence de niveau doit être réalisée au niveau du rez-de-chaussée.

## Art. 9 Largeur des constructions principales hors-sol et sous-sol

a) Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales isolées la largeur minimale est de 5,50 mètres et la largeur maximale est de 30 mètres.

b) Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales jumelées la largeur minimale par maison est de 5,50 mètres et la largeur maximale pour l'ensemble est de 30 mètres.

c) Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales groupées en bande de plusieurs unités, la largeur minimale par unité est de 5,50 mètres et la largeur maximale est de 10 mètres. Le nombre de maisons groupées est limité à 7 unités et la largeur additionnée de l'ensemble des maisons ne dépasse pas 60 mètres de façade principale avec au moins un décrochement des maisons en profondeur de 1,5 mètre à partir de 30 mètres.

d) Pour les maisons plurifamiliales isolées ou jumelées, la largeur minimale par maison est de 12 mètres et la largeur maximale pour l'ensemble est de 30 mètres. La façade sur rue doit présenter au moins un décrochement en profondeur d'un minimum de 1,5 mètre et en largeur d'un minimum de 5 mètres.

e) Le nombre de maisons plurifamiliales groupées en bande est limité à 3 unités et la largeur additionnée ne dépasse pas 60 mètres de façade sur rue. La façade sur rue doit présenter au moins un décrochement en profondeur d'un minimum de 1,5 mètre et en largeur d'un minimum de 5 mètres avec une même hauteur à la corniche et ce pour chaque tranche entamée de 30 mètres de façade.

f) Les constructions en sous-sol peuvent dépasser la largeur maximale admise pour les constructions principales hors-sol. Les prescriptions relatives aux reculs et distances sont à respecter.



g) Les constructions principales non-destinées à l'habitat auront une largeur et une façade sur rue de maximum 30 mètres.

#### Art. 10 Profondeurs des constructions principales hors-sol et sous-sol

a) La profondeur des constructions principales hors-sol ne pourra excéder 15 mètres, sauf pour les bâtiments agricoles qui pourront avoir une profondeur hors-sol de 20 mètres. La profondeur des constructions en sous-sol ne pourra excéder 22 mètres.

b) Au niveau des maisons unifamiliales isolées et jumelées, la profondeur de construction hors-sol peut être étendue à 20 mètres au niveau du rez-de-chaussée afin de permettre la construction d'annexes, telles : terrasses sur remblai, terrasses couvertes et vérandas, et ce sous condition de respecter les reculs et les prescriptions dimensionnelles pour annexes.

#### Art. 11 Reculs et distances

a) Implantation par rapport aux voies desservantes:

- Les constructions principales hors-sol et sous-sol sont implantées obligatoirement dans le plan d'alignement avant des constructions principales hors-sol voisines à moins que la partie graphique du PAP QE indique des alignements obligatoires et/ou des limites de surfaces constructibles.

- En cas d'absence de constructions principales hors-sol existantes, la marge de reculement le long des voiries publiques, prise à partir de la limite extérieure du trottoir ou des aménagements équivalents (rues résidentielles), sera le long de toute voie ouverte à la circulation au minimum 5 mètres et maximum 8 mètres.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et aux constructions principales existantes :

- La construction principale projetée est implantée obligatoirement en ordre contigu dans le cas où la construction principale existante sur le terrain voisin n'affiche pas de recul latéral et que son pignon présente ni d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération, ni de saillies.

- Les marges de recul sur les limites latérales sont obligatoires, si une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale. Toute construction principale doit respecter un recul latéral égal ou supérieur à 3 mètres.

- Le recul sur la limite de propriété latérale est majoré de 10 centimètres pour chaque mètre de profondeur de la construction principale excédant 10 mètres et de 25 centimètres pour le troisième étage.

- Les constructions en sous-sol devront respecter les reculs latéraux valables pour les constructions principales hors-sol, exceptions faites pour la construction des accès pour garage souterrain et la réalisation d'un niveau souterrain commun à plusieurs maisons.

- La construction d'accès aux garages souterrains au niveau du recul latéral est autorisée sur un des deux côtés de la construction principale.

- La distance à observer entre constructions principales sises en première position sur une même propriété est égale ou supérieure à 6 mètres. Elles peuvent néanmoins être reliées au niveau du rez-de-chaussée et en sous-sol.

- La Commune peut prescrire l'implantation d'une construction principale sur la limite latérale commune, si une ou les deux parcelles concernées présentent une largeur sur rue inférieure à 12m et ce dans le but de garantir qu'elles restent constructibles.

- Si le bon fonctionnement de l'entreprise agricole concernée l'exige et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre peut autoriser localement une réduction des reculs latéraux, jusqu'à implanter la construction principale agricole sur la limite de propriété.

b) Implantation par rapport à la limite séparative arrière : Toute construction principale hors-sol et en sous-sol doit respecter un recul arrière égal ou supérieur à 8 mètres. Si le bon

fonctionnement de l'entreprise agricole concernée l'exige et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre peut autoriser localement une réduction du recul arrière, jusqu'à implanter la construction principale agricole sur la ou au-dessus de la limite de propriété.

**Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites,  
Règlement arrêté par le conseil communal le 22 mai 2017**

**1.4 Mise en œuvre du PAG dans le cadre du présent PAP**

Conformément à l'article 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le présent chapitre expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP précise et exécute le plan d'aménagement général, et en particulier les prescriptions de la partie écrite.

Le projet d'aménagement particulier réalisé pour le maître d'ouvrage Mainstreet Development concrétise la zone HAB-1 sous forme d'un quartier résidentiel respectueux de l'environnement et composé de six maisons d'habitation unifamiliales individuelles et de deux maisons d'habitation unifamiliales jumelées.

Le projet d'aménagement réserve la bande de terrain située sur la limite sud du PAP à un espace vert correspondant à un bassin de rétention d'eau. Ce terrain sera cédé à la commune.

Le présent PAP veille à intégrer le nouveau quartier dans le village existant, d'un point de vue des typologies de constructions et des aménagements extérieurs.

## 2. Descriptif du concept urbanistique

La composition urbanistique du nouveau quartier Nei Wiss à Crauthem correspond à une approche durable et écologique du territoire et a pour objectif de faire la transition entre la campagne alentour et le village.



Extrait de la partie graphique du PAP

## 2.1 Programmation fonctionnelle et répartition volumétrique



Les maisons sont alignées sur la rue de la Montagne et respectent un recul de 6 m par rapport à celle-ci. Les deux maisons 1 et 2 ainsi que les 2 maisons 7 et 8 font cependant exception, celles-ci accusant un recul légèrement plus faible par rapport à leur limite parcellaire avant. Les reculs latéraux des constructions sont de 3 m à l'exception des extrémités de la zone du PAP, lot 1 et 8, où le recul est plus important. Toutes les maisons possèdent un jardin à l'arrière de leurs parcelles orienté sud-ouest. L'implantation du PAP permet à toutes les nouvelles constructions de profiter de perspectives sur la campagne environnante. Les lots 1, 2, 7 et 8 disposent d'un garage sur le recul latéral.

Conformément au plan d'aménagement général, le nouveau quartier comporte uniquement des terrains réservés à titre principal aux habitations, sous forme de maisons d'habitation unifamiliales jumelées ou individuelles.

On distingue dans la première portion de la rue, deux maisons isolées. Leur implantation permet de créer une continuité avec les bâtiments déjà présents rue de la Montagne. Une circulation piétonne vient ensuite traverser la zone du PAP, reliant la rue de la Montagne à Nei Wiss, à l'arrière. Cette circulation permet d'intégrer la rue à ce quartier et de désenclaver Nei Wiss, qui est actuellement en cul-de-sac. On trouve ensuite quatre maisons, deux jumelées et deux individuelles, respectant l'alignement créé par les deux premières maisons de la rue. La rue de la Montagne s'achevant sur une circulation réservée aux piétons, une place publique d'échange et

de rencontre a été créée devant les deux dernières maisons de la rue jumelées par leurs garages de la rue. Cet espace permet également de répondre aux exigences réglementaires en matière de sécurité incendie.

En raison de la topographie du site et pour réduire l'impact du nouveau quartier sur son environnement, le présent plan d'aménagement particulier prévoit un bassin de rétention à l'arrière des parcelles. Il servira à drainer les eaux de pluies.

## 2.2 Concept de stationnement et mobilité



- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- voie de circulation motorisée
- espace extérieur pouvant être scellé

Le plan d'aménagement prévoit une placette publique en lien avec la campagne alentour. Il s'agit d'un espace partagé par les piétons et les véhicules. Cette placette a été dimensionnée pour que tous types de véhicules puissent faire demi-tour sans piétiner sur la zone agricole avoisinante au PAP.



La circulation et la placette sont des voies de circulation publiques, de type résidentielles et limitées à 20km/h. Ces espaces sont des zones de rencontre partagés entre les piétons et les véhicules.

On distingue une seconde voie de circulation, le long de la rue de la Montagne, réservée aux piétons, ainsi qu'une circulation piétonne transversale reliant la rue de la Montagne à Nei Wiss.

### 2.3 Aménagements des espaces extérieurs



- espace extérieur pouvant être scellé
- EVP espace vert privé
- EVP espace vert public

Au sud du PAP, un espace vert servira à accueillir un bassin de rétention. Le projet inclut la plantation d'arbres sur les terrains privés. Ceux-ci permettent de maintenir une protection visuelle entre l'espace public et les espaces privés, mais également d'une nouvelle construction à l'autre.



Au sein du nouveau quartier, les espaces publics sont associés au système de gestion des eaux pluviales.

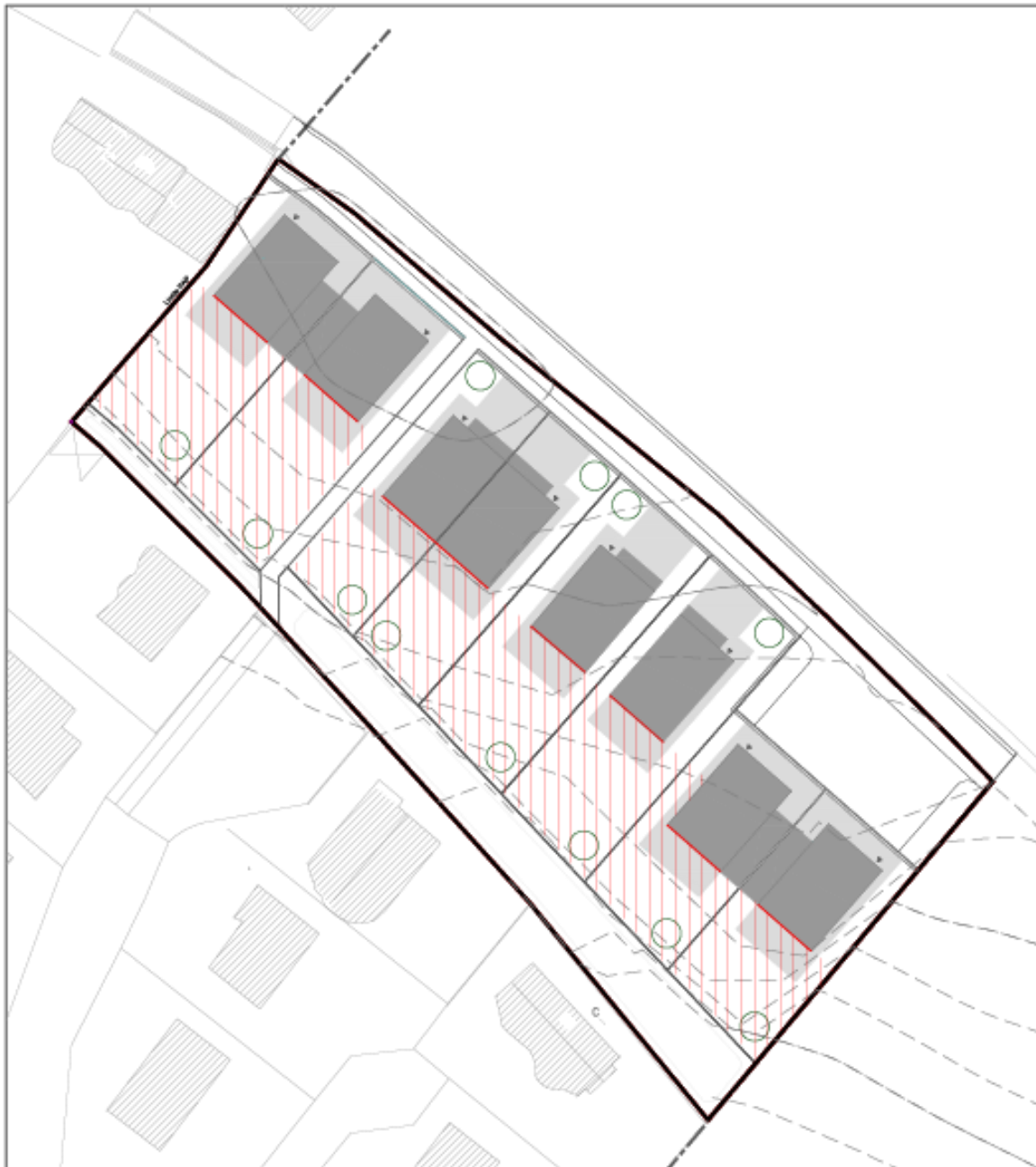
#### **2.4 Gestion de l'eau et rétention des eaux pluviales**

Le nouveau quartier fait un maximum usage de matériaux perméables et inclut un bassin de rétention, situé le long du PAP, dans la partie la plus basse. Cette mesure a pour objectif de retenir les eaux de pluies du PAP dans ce bassin de manière naturelle. La confection du bassin sous forme de cascades ainsi que l'aménagement d'un ouvrage de rétention garantissent un volume de 65m<sup>3</sup> dans ce bassin. Le trop du bassin est par la suite dirigé dans un fossé existant au sud-est du projet.

Le concept général de gestion des eaux a pris en compte la configuration actuelle du site ainsi que les problématiques aujourd'hui déjà présente. Les habitations en bas du versant souffre d'inondation dans les caves du au ruissellement des eaux provenant du haut du versant. De plus, les canalisations d'eaux mixtes au sud du site sont aujourd'hui arrivées à saturation.

En prenant en compte ses différents points, le PAP a prévu de raccorder les eaux noires au réseau de canalisation mixte rue de la Montage. Aucune habitation ne sera donc raccordée au canal se trouvant au sud. De plus, le PAP prévoit un bassin de rétention vers lequel toutes les eaux de pluie seront redirigées. Ceci permettra de réduire les eaux de ruissellement au fond du versant.

## 2.5 Concept d'ensoleillement



■ espace extérieur pouvant être scellé

▨ jardin orienté Sud-Ouest

Toutes les constructions possèdent une façade ainsi que leurs plus grandes parties de l'espace extérieur tourné sud-ouest. C'est l'orientation parfaite pour profiter au maximum du soleil.

### 3. Tableau récapitulatif et fiche de synthèse

#### 3.1 Tableau récapitulatif

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

HAB-1

| Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée |    |         |         |         |         |         |         |         |      |     |      |
|---|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|-----|------|
|   |    | minimum | maximum | minimum | maximum | minimum | maximum | maximum |      |     |      |
| Coefficients du PAG "mouture 2011"                                | DL | 10      | 15      | CUS     | 0,30    | 0,45    | COS     | 0,17    | 0,31 | CSS | 0,51 |
| Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée              |    | 0,54 ha |         |         |         |         |         |         |      |     |      |

| Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017" |                                      |                                    |          |   |                    |   |                      |                                       |              |                      |                    |                      |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|----------|---|--------------------|---|----------------------|---------------------------------------|--------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Lot  | surface à bâtir nette <sup>(2)</sup> | nombre de logements <sup>(2)</sup> |          | surface construite brute <sup>(2)</sup> |                    | surface d'emprise au sol <sup>(2)</sup> |                      | surface de sol scellée <sup>(2)</sup> |              |                      |                    |                      |
|  |                                      | minimum                            | maximum  | minimum                                 | maximum            | minimum                                 | maximum              | maximum                               |              |                      |                    |                      |
| 1  | 540 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1        | u.                                      | 270                | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 112                                   | 145          | m <sup>2</sup>       | 253                | m <sup>2</sup>       |
| 2  | 542 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1        | u.                                      | 270                | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 111                                   | 145          | m <sup>2</sup>       | 253                | m <sup>2</sup>       |
| 3  | 410 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1        | u.                                      | 270                | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 111                                   | 135          | m <sup>2</sup>       | 246                | m <sup>2</sup>       |
| 4  | 423 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1        | u.                                      | 270                | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 111                                   | 135          | m <sup>2</sup>       | 246                | m <sup>2</sup>       |
| 5  | 555 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1        | u.                                      | 270                | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 111                                   | 140          | m <sup>2</sup>       | 245                | m <sup>2</sup>       |
| 6  | 572 m <sup>2</sup>                   | 1                                  | 1        | u.                                      | 270                | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 111                                   | 140          | m <sup>2</sup>       | 245                | m <sup>2</sup>       |
| 7  | 416 m <sup>2</sup>                   | 0                                  | 1        | u.                                      | 0                  | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 0                                     | 145          | m <sup>2</sup>       | 253                | m <sup>2</sup>       |
| 8  | 455 m <sup>2</sup>                   | 0                                  | 1        | u.                                      | 0                  | 300                                     | m <sup>2</sup>       | 0                                     | 145          | m <sup>2</sup>       | 253                | m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b>   | <b>3 913 m<sup>2</sup></b>           | <b>6</b>                           | <b>8</b> | <b>u.</b>                               | <b>1 620</b>       | <b>2 400</b>                            | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>667</b>                            | <b>1 130</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>1 994</b>       | <b>m<sup>2</sup></b> |
| Coefficients résultant du PAP  |                                      | DL <sup>(2)</sup>                  | 11,204   | 14,939                                  | CUS <sup>(2)</sup> | 0,303                                   | 0,448                | COS <sup>(2)</sup>                    | 0,170        | 0,289                | CSS <sup>(2)</sup> | 0,51                 |

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

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

Observations :

### 3.2 Fiche de synthèse - données structurantes relatives au PAP-NQ

| <b>Projet</b><br>initié par <u>Maintstreet Development</u><br>élaboré par <u>Polaris Architects s.à.r.l</u>   |                  | <b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère)<br>Date de l'avis du Ministre _____<br>Date d'approbation ministérielle _____  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
|---|------------------|--|-----------|---------|-----------------------------|---------|---------------------|----------------|------|---------------------|---------------------|---------------|------|-------------------------------------|------|---------------|-------------------------------|----|---|---|----------|-----------|---------------------------|------------------|--|--|--|--|---------|---------|-------------|---|---|------------|---|---|-------------------------|---|---|-----------------------------------|---|---|----------------------------------|------------------|--|
| <b>Situation géographique</b><br>Commune <u>Roeser</u><br>Localité <u>Nei Wiss</u><br>Lieu-dit <u>Auf den Roeder</u><br><br>Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Ecoles, centre sportif, restaurants, pharmacies, poste de police etc.</u>  |                  | <b>Organisation territoriale de la commune</b><br>CDA <input type="checkbox"/><br>Commune prioritaire <input type="checkbox"/><br>Pôle de développement <input type="checkbox"/>   |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| <b>Données structurantes du PAG</b><br>N° de référence du PAG <u>41C/008/2015</u><br>Zone(s) concernée(s) <u>[HAB-1]</u> <u>100%</u><br><br><table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>0,17</td> <td>0,31</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>0,30</td> <td>0,45</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>0,00</td> <td>0,51</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>10</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>   |                  |  | minimum   | maximum | COS                         | 0,17    | 0,31                | CUS            | 0,30 | 0,45                | CSS                 | 0,00          | 0,51 | DL                                  | 10   | 15            | Emplacements de stationnement | 0  | 0 | <b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b><br><b>Environnement</b><br>Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/><br>Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m<br>Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/><br>Zone de bruit <input type="checkbox"/><br><b>Gestion de l'Eau</b> (zones inondables) <input type="checkbox"/><br><b>Sites et Monuments</b><br>Inventaire suppl. <input type="checkbox"/><br>Monument national <input type="checkbox"/><br>Zone SEVESO <input type="checkbox"/><br>Autres <input type="checkbox"/> |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
|   | minimum          | maximum  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| COS   | 0,17             | 0,31   |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| CUS   | 0,30             | 0,45   |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| CSS   | 0,00             | 0,51   |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| DL  | 10               | 15   |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| Emplacements de stationnement   | 0                | 0  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| <b>Terrain</b><br>Surface brute du terrain <u>0,54 ha</u><br>Surface nette du terrain <u>0,39 ha</u><br><br>Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées) <u>0,0202 ha</u><br>Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0,0304 ha</u><br>Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public) <u>0,0223 ha</u><br>Surface destinée au stationnement public <u>0,0000 ha</u><br>Surface destinée à l'espace vert public <u>0,0714 ha</u><br>Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0,0000 ha</u><br>Surface zone de verdure <u>0,0000 ha</u><br><b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b> <u>0,1442 ha</u><br><br>Scellement maximal du sol <u>1994,00 ha</u> |                  | Surface cédée au domaine public communal <u>0,1442 ha</u><br>Taux de cession <u>26,92 %</u><br><br>Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>8</u><br>Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>4,89 a.</u>   |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| <b>Constructions</b><br><table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>0</td> <td>2400 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>1130 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>0</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>0,00</td> <td>14,94 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>0</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>0</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>   |                  |  | minimum   | maximum | Surface constructible brute | 0       | 2400 m <sup>2</sup> | Emprise au sol | 0    | 1130 m <sup>2</sup> | Nombre de logements | 0             | 8    | Densité de logements / hectare brut | 0,00 | 14,94 u./ha   | Personnes estimées / logement | 0  | 4 | Nombre d'habitants  | 0        | 32        | Surface de vente maximale | 0 m <sup>2</sup> |  | <b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)<br><table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td>6</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (&gt;2 log/bât.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surf./ nbre de log. à coût modéré</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureau maximale</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> |  |  | minimum | maximum | unifamilial | 6 | 8 | bifamilial | 0 | 0 | collectif (>2 log/bât.) | 0 | 0 | Surf./ nbre de log. à coût modéré | 0 | 0 | Surface brute de bureau maximale | 0 m <sup>2</sup> |  |
|   | minimum          | maximum  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| Surface constructible brute   | 0                | 2400 m <sup>2</sup>  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| Emprise au sol  | 0                | 1130 m <sup>2</sup>  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| Nombre de logements   | 0                | 8  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| Densité de logements / hectare brut   | 0,00             | 14,94 u./ha  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| Personnes estimées / logement   | 0                | 4  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| Nombre d'habitants  | 0                | 32   |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| Surface de vente maximale   | 0 m <sup>2</sup> |  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
|   | minimum          | maximum  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| unifamilial   | 6                | 8  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| bifamilial  | 0                | 0  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| collectif (>2 log/bât.)   | 0                | 0  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| Surf./ nbre de log. à coût modéré   | 0                | 0  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| Surface brute de bureau maximale  | 0 m <sup>2</sup> |  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| <b>Axe(s) de desserte</b><br>Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)<br>Route Nationale _____ vh/j<br>Chemin Repris _____ vh/j<br>Chemin communal <u>Rue de la Montagne</u>   |                  | <b>Emplacements de stationnement</b><br><table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>32</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>total (max.)</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>32</b></td> <td><b>32</b></td> </tr> </tbody> </table> |           |         | activités                   | habitat |                     | publics        | 0    | 0                   |                     | privés (min.) | 0    | 16                                  |      | privés (max.) | 0                             | 32 |   | <b>total (max.)</b>   | <b>0</b> | <b>32</b> | <b>32</b>                 |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
|   | activités        | habitat  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| publics   | 0                | 0  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| privés (min.)   | 0                | 16   |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| privés (max.)   | 0                | 32   |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| <b>total (max.)</b>   | <b>0</b>         | <b>32</b>  | <b>32</b> |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| <b>Offre de transport collectif dans la localité</b><br>Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) <u>350 m</u>  |                  | Proximité gare (distance parcourue) <u>1900 m</u>  |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |
| <b>Infrastructures techniques</b><br>Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>140 m</u><br>Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>200 m</u>   |                  | Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>120 m<sup>2</sup></u><br>Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>370 m<sup>2</sup></u>   |           |         |                             |         |                     |                |      |                     |                     |               |      |                                     |      |               |                               |    |   |   |          |           |                           |                  |  |  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |                                   |   |   |                                  |                  |  |

## 4. Illustrations du projet

### 4.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible

#### Implantation des types de construction



■ espace extérieur pouvant être scellé

■ type 1

■ type 2

■ type 3

Le PAP possède au total 3 différents types, lesquels seront décrits ci-dessous.

#### 4.1.1 Type 1



- espace extérieur pouvant être scellé
- type 1
- type 2
- type 3

#### Descriptif

Le type 1 comprend les maisons isolées respectant un recul de 3m de la rue de la Montagne. La hauteur maximale du faîtage est fixée à 10,50m. La hauteur maximale de corniche de toute la bande de construction est égale à 6,50 m. Ces hauteurs sont calculées au milieu des constructions par rapport au niveau de la rue. La pente à l'avant de la maison permettant d'évacuer les eaux de pluie de manière naturelle se situe entre 1 et 6 %. Cette pente est également respectée pour l'accès au logement. Le type est caractérisé par une dépendance dans le recul latéral servant également comme abris de jardin.



#### 4.1.2 Type 2



#### Descriptif

Le type 2 comprend les maisons individuelles respectant un recul de min 5m de la rue de la Montagne. La hauteur maximale du faîtage est fixée à 10,50m. La hauteur maximale de corniche de toute la bande de construction est égale à 6,50 m. Ces hauteurs sont calculées au milieu des constructions par rapport au niveau de la rue. La pente à l'avant de la maison permettant d'évacuer les eaux de pluie de manière naturelle se situe entre 1 et 6 %. Cette pente est également respectée pour l'accès au logement. Chaque logement possède un garage compris dans le corps de la maison et en saillie de 1,50m.

### 4.1.3 Type 3



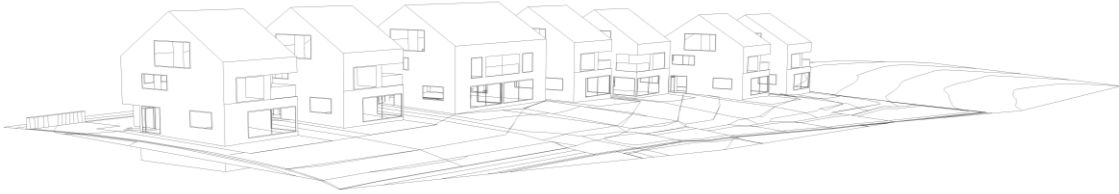
■ espace extérieur pouvant être scellé

■ type 3

#### Descriptif

Le type 3 correspond aux maisons jumelées respectant un recul de min 5 m de la rue de la Montagne. La hauteur maximale du faîtage est fixée à 10,50m. La hauteur maximale de corniche de toute la bande de construction est égale à 6,50 m. Ces hauteurs sont calculées au milieu des constructions par rapport au niveau de la rue. La pente à l'avant de la maison permettant d'évacuer les eaux de pluie de manière naturelle se situe entre 1 et 6 %. Cette pente est également respectée pour l'accès au logement. Chaque logement possède un garage compris dans le corps de la maison et en saillie de 1,50m, ainsi que deux places de stationnement à l'avant.

## 4.2 Vues schématiques du nouveau quartier



### 4.3 Photos du contexte existant









# Annexes

## Extraits du texte coordonné de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

(Mém A – N° 141 du 4-8-2004), modifiée par loi du 19 juillet 2005 (Mém A 109 du 26-7-2005), modifiée par la loi du 22 octobre 2008 (Mém A 159 du 27-10-2008), modifiée par la loi du 19 décembre 2008 (Mém A 217 du 30-12-2008), modifiée par la loi du 28 juillet 2011 (Mém A 159 du 29-7-2011), modifiée par la loi du 30 juillet 2013 (Mém A 160 du 6-9-2013), modifiée par la loi du 17 juin 2015 (Mém A 113 du 17-06-2015), modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus ».

### Art. 2. Objectifs

Les communes ont pour mission de garantir le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire communal par :

- (a) une utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux ;
- (b) un développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire ;
- (c) une utilisation rationnelle de l'énergie, des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables ;
- (d) le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités ;
- (e) le respect du patrimoine culturel et un niveau élevé de protection de l'environnement naturel et du paysage lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus ;
- (f) la garantie de la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.

## TITRE 4 – LE PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

### Art. 25. Définition

Le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou partie de zone. Il revêt la forme d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“. Les communes peuvent toutefois définir dans leur plan d'aménagement général des terrains ou ensembles de terrains constituant une zone urbanisée pour lesquels un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est à élaborer. On entend par zone urbanisée des terrains ou ensembles de terrains qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article 23, alinéa 2, sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant une réaffectation partielle de l'espace routier.

Avant d'avoir été formalisé conformément aux articles 30 ou 30bis de la présente loi, le plan d'aménagement particulier est appelé „projet d'aménagement particulier“.

### Art. 26. Principe

(1) Les plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“ et „quartier existant“ ont pour objet de préciser et d'exécuter le plan d'aménagement général, à l'exception des terrains qui sont situés dans une zone verte au sens de l'article 5, alinéa 3 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et des terrains qui font l'objet soit d'un plan d'occupation du sol pour lesquels l'obligation d'établir un plan d'aménagement

particulier n'était pas requise au sens de l'article 31, paragraphe 2 de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire soit d'un plan d'occupation du sol qui fixe les prescriptions urbanistiques au sens de l'article 11, paragraphe 2 de la loi précitée.

(2) Tout plan d'aménagement particulier peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prévue à l'article 30.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'une proposition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier, le collège des bourgmestres et échevins peut décider d'entamer la procédure de modification ponctuelle prévue à l'article 30bis. Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

#### **Art. 27. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier „quartier existant“**

(1) Il incombe à la commune de prendre l'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier „quartier existant“. Le premier établissement du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ ainsi élaboré est mené parallèlement à la procédure du projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds. Les délais prévus à l'article 30 sont adaptés à ceux découlant de la procédure d'adoption du projet d'aménagement général et sont prorogés en conséquence.

(2) Un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ peut être modifié à l'initiative de la commune.

En vue de cette initiative, les communes n'ont pas besoin d'être propriétaire du ou des terrains sur lesquels porte le projet de modification ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

(3) Tout projet d'aménagement particulier „quartier existant“ peut également, outre les personnes qualifiées au sens de l'article 7 de la présente loi, être élaboré ou modifié par un homme de l'art tel que visé à l'article 1er de la loi précitée du 13 décembre 1989 ou à l'article 1er de la loi précitée du 25 juillet 2002. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99bis ou 99ter de la loi communale peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier „quartier existant“ sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.

#### **Art. 28. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“**

(1) L'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ peut émaner de la commune, d'un syndicat de communes, de l'Etat ou de toute autre personne morale visée à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, lesquels n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains concernés ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause. L'initiative peut également provenir de toute autre personne justifiant d'un titre l'habilitant à cet effet. Ce titre doit être consenti, par écrit, par la moitié au moins des propriétaires disposant ensemble de la moitié au moins de la surface des terrains concernés.

(2) Tout projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est élaboré par un urbaniste ou un aménageur tel que prévu par l'article 7, paragraphe 2. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99bis ou 99ter de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier „nouveau quartier“ sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.

(3) Si le projet d'aménagement „nouveau quartier“ est élaboré par la commune, les dépenses y relatives sont récupérées auprès des propriétaires concernés au prorata des surfaces des terrains que ceux-ci possèdent.

(4) Le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ peut être modifié à l'initiative d'une des instances et personnes visées au paragraphe 1er.

**Art. 29. Contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“**

(1) Le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées. Le contenu de la partie écrite et de la partie graphique est arrêté par règlement grand-ducal. Ce règlement détermine également les conditions dans lesquelles un plan d'aménagement particulier « quartier existant » doit être complété par une partie graphique. Si le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est modifié conformément à l'article 27, paragraphe 2, il doit être accompagné d'un argumentaire justifiant l'initiative. Tout lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est décidé par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

(2) Le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est orienté par le schéma directeur tel que défini à l'article 7 de la présente loi et fixe les règles d'urbanisme et de lotissement de terrains.

Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement. Le contenu des deux parties est arrêté par règlement grand-ducal. 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. Pour chaque plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. Tout projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ doit être accompagné d'un rapport justificatif. Le contenu du rapport justificatif est précisé par règlement grand-ducal. Au cas où le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ ne couvre qu'une partie d'une zone destinée à être urbanisée, telle que définie par le plan d'aménagement général, le rapport justificatif prévu à l'alinéa précédent doit préciser le schéma directeur de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.

**Extraits du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».****Art. 2. Le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre, il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal conformément à l'article 34 de la loi précitée du 19 juillet 2004. Pour les fonds nécessaires à la viabilisation du projet doivent être fixés : les espaces verts ; les voies de circulation ; les emplacements de stationnement ; l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention ; le modelage du terrain.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut, en outre, définir l'aménagement des espaces publics ou ouverts au public, des servitudes écologiques, l'évacuation des eaux usées ainsi que les réseaux d'approvisionnement.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe la délimitation et la contenance des lots ou parcelles. En ce qui concerne les zones d'activités, les zones de bâtiments et d'équipements publics, les zones commerciales, les zones militaires, les zones portuaires, les zones de gares ferroviaires et routières, les zones de sports et de loisirs et, le cas échéant, les zones spéciales, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » indique la délimitation et la contenance des lots, parcelles ou îlots.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe pour chaque lot, parcelle ou îlot, le mode et le degré d'utilisation du sol. Il régleme pour chaque lot ou parcelle : la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés ; les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles ; le nombre de niveaux hors sol et sous-sol ; les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ; le nombre d'unités de logement ; le type des constructions ; la forme des toitures ; le modelage du terrain avec indication des tolérances ; les emplacements de stationnement.

Il régleme pour chaque îlot au moins : la surface construite brute, l'emprise au sol et la surface pouvant être scellée ; les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des îlots ; les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ; les emplacements de stationnement.

Il peut en outre définir pour chaque lot, parcelle ou îlot : les distances à observer entre les constructions ; les typologies et mixité de logements ; l'aménagement des espaces extérieurs privés ; les servitudes ; les accès ; les constructions et les éléments naturels à conserver ; les murs et clôtures ; la couleur et l'emploi des matériaux.

### **Art. 3. Légende et représentation**

La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type. La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est à compléter par au moins deux coupes significatives, tout en y intégrant les constructions avoisinantes. Elle peut également être complétée par une représentation axonométrique, tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

Toute commune est tenue de produire une version numérique en format « PDF » de la partie graphique et une version en format « PDF » de la partie écrite. De même, une version numérique sous forme de modèle vectoriel qui reprend exclusivement la délimitation du PAP est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure de ce fichier informatique.

La commune doit également établir une version sur support papier dont seule la version approuvée a valeur réglementaire.

### **Art. 4. Echelles et fond de plan**

La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est dressée sur un fond de plan à l'échelle 1:1000, 1:500 ou 1:250. Le fond de plan se compose d'un plan de délimitation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » dressé par un géomètre officiel conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel. Ce plan reprend notamment la délimitation des différentes zones du PAG et renseigne sur la contenance de ces dernières. Une version numérique en format « GML » du plan de délimitation précité est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

Le fond de plan, mentionné au paragraphe 1<sup>er</sup>, doit être établi dans le référentiel national officiel et doit être complété par : la topographie existante (en cas de terrain plat, une cote d'altitude ; en cas de terrain accidenté, des courbes de niveaux respectant une équidistance d'un mètre) ; le contexte urbain ou rural existant ; les cours d'eau ; les éléments caractéristiques du lieu.

### **Art. 5. Indications complémentaires**

La légende-type de l'annexe I peut être complétée. Les éléments complémentaires éventuellement nécessaires qu'une commune juge indiqué d'ajouter à la légende-type de l'annexe I ne doivent pas en compromettre la cohérence générale.

### **Art. 6. Dispositions finales**

Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Ses dispositions continuent cependant à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « quartier existant » et aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

Toutefois, jusqu'au 8 août 2018, l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier « quartier existant » ou d'un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut entamer la procédure d'adoption d'un projet d'aménagement particulier élaboré conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 précité.

## **Extraits du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».**

### **Art. 1er. Objet**

Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise et exécute le plan d'aménagement général.

### **Art. 2. Contenu**

Le rapport justificatif, qui accompagne les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier », comporte :

1. un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire ;
2. un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximales et, le cas échéant, les valeurs minimales relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement ;
3. un descriptif du concept urbanistique ;
4. une illustration du projet comportant :
  - a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
  - b) l'aménagement des espaces publics ;
  - c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
  - d) le contexte environnant.

L'illustration du projet prévue à l'alinéa 1er est complétée par une représentation axonométrique tout en y intégrant les constructions avoisinantes. Le rapport justificatif comprend également une fiche de synthèse, conformément à l'annexe II reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier. La fiche de synthèse prévue à l'alinéa 3 doit être mise à jour lors de toute modification du projet pendant la procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».



# OAI

ORDRE DES ARCHITECTES  
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

## ATTESTATION D'INSCRIPTION

(UP/10717)

**POLARIS ARCHITECTS SARL**  
38, RUE ARTHUR HERCHEN  
L-1727 LUXEMBOURG

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

**POLARIS ARCHITECTS SARL**

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 38, RUE ARTHUR HERCHEN**

est inscrite au tableau **des urbanistes / aménageurs exerçant à titre d'indépendant**

sous le numéro **UP/10717** depuis le **05/12/2011**.

Le droit de signature appartient à

FRANCOIS THIRY

**UA/1613** né(e) le 24/04/1972

Validité du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

La présente ne vaut pas certificat à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir.

Luxembourg, le 29/01/2024



Pierre HURT  
Directeur