

Administration Communale d'Esch-sur-Sûre

1, an der Gaass L-9150 Eschdorf

www.esch-sur-sure.lu

Avis au public

Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il est porté à la connaissance du public que le collège des bourgmestre et échevins a été saisi d'un projet d'aménagement particulier portant sur un fonds sis à Lultzhausen, rue « an der Driicht », inscrit au cadastre de la commune d'Esch-sur-Sûre, section NA de Lultzhausen, sous le numéro 33/838, présenté par le bureau d'études Rausch & Associés pour le compte de Monsieur Henri Wealer.

Le projet en question est déposé pendant trente jours au secrétariat communal où il peut être consulté pendant les heures d'ouverture.

Endéans ce délai, donc jusqu'au 17 août 2020 inclus, d'éventuelles observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Pendant la même durée, le projet est publié sur le site internet de la commune d'Esch-sur-Sûre www.eschsursure.lu. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.

Eschdorf, le 17 juillet 2020

Pour le collège des bourgmestre et échevins,
le secrétaire, le bourgmestre,

Two blue ink signatures are present. The first signature is on the left, and the second is on the right. Between them is a circular official stamp of the Administration Communale d'Esch-sur-Sûre, featuring a coat of arms in the center.

M. Henri WEALER
37, an der Driicht
L-9666 LULTZHAUSEN

**Projet d'aménagement particulier (PAP) "an der Driicht" à
Lultzhausen**

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

19 juin 2020

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



TABLE DES MATIERES

A. RAPPORT JUSTIFICATIF ET ANNEXES

- A.1 Rapport justificatif
- A.2 Plan n° 2019.124 B5 – 01 (Architecture Hoffmann sàrl)

B. PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

- B.1 Partie écrite
- B.2 Partie graphique
- B.3 Annexe: terminologie

C. EXTRAITS DU PLAN CADASTRAL

- C.1. Plan du mesurage

D. EXTRAIT DU PAG

- D.1 Copie du PAG en vigueur
- D.2 Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

E. LEVE TOPOGRAPHIQUE DE LA SITUATION EXISTANTE

Plan n° 6581-01-01 en coordonnées nationales xyz conformément au système Krüger-Luxembourg

F. MANDAT

G. COPIE DU CERTIFICAT D'INGENIEUR ETABLI PAR L'OAI

H. ACCORD DE PRINCIPE AGE

- H.1 Accord de principe
- H.2 Plan d'assainissement n° 1422_51_01

A: RAPPORT JUSTIFICATIF ET ANNEXES

**RAPPORT JUSTIFICATIF
CONCEPT ARCHITECTURAL**

M. Henri WEALER
37, an der Driicht
L-9666 LULTZHAUSEN

**Projet d'aménagement particulier (PAP) "An der Driicht" à
Lultzhausen**

RAPPORT JUSTIFICATIF

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

19 juin 2020

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



TABLE DES MATIERES

ART. 1	CONTENU	3
1.1.	Plan d'aménagement général	3
1.1.1.	Extrait du plan d'aménagement général	3
1.1.2.	Partie écrite	3
1.1.3.	Schéma directeur	3
1.1.4.	Conformité du projet	4
1.2.	Tableau récapitulatif	5
1.3.	Descriptif du parti urbanistique	6
1.4.	Illustration du projet	7
1.5.	Axonométrie	10
1.6.	Fiche de synthèse	11

ABREVIATIONS

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des eaux polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

ART. 1 CONTENU

1.1. Plan d'aménagement général

1.1.1. Extrait du plan d'aménagement général



Le terrain se trouve en **zone d'habitation 1 (HAB-1)** et une partie en **zone verte**.

1.1.2. Partie écrite

*Les **zones d'habitations primaires** comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons à caractère unifamilial comprenant au maximum 2 logements séparés et des immeubles à plusieurs logements avec un maximum de 4 unités. Y sont autorisés des constructions isolées ou groupées, les édifices et aménagements servant aux besoins propres à cette zone, pour autant que ces fonctions soient compatibles entre elles et ne gênent pas l'habitat.*

Tout projet de construction présente un concept urbanistique en harmonie avec le quartier, une offre diversifiée de types et de tailles de logements, un plan des volumes et des façades, avec au moins les deux façades voisines existantes, en outre un plan de l'ensemble auquel la construction en question appartient peut être demandé.

1.1.3. Schéma directeur

N'existe pas.

1.1.4. Conformité du projet

Le nouveau PAG étant actuellement en procédure d'adoption, le projet PAP est conforme aussi bien avec les prescriptions et réglementations du PAG version 1937 qu'avec le PAG mouture 2017.

Deux dérogations ponctuelles par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937) sont sollicitées sur base de l'art. 108bis, alinéa 2:

Les constructions principales ainsi que les volumes secondaires et les dépendances auront des toitures plates. Bien qu'interdites dans la commune, une dérogation ponctuelle par rapport au PAG est sollicitée, ce qui constitue dans le cas présent une amélioration de la qualité urbanistique du PAP :

- Une toiture plate sur les constructions principales, les volumes secondaires ainsi que les dépendances permet des projets d'architecture plus contemporains pour ce quartier. De plus, les toitures plates permettent également d'avoir une vue dégagée depuis la rue sur le lac de la Haute Sûre.

La deuxième dérogation ponctuelle se rapporte aux dépendances (abri de jardin, serre ou construction similaire):

- La surface est augmentée de 16 m² à 20 m², les constructions sont accolées et reçoivent des toitures plates.

1.2. Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ : zone d'habitation 1

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée												
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum			
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU		/	0.80	COS		/	0.40	CUS		/	
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée			0.44	ha								

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"												
Lot	surface à bâtir nette ⁽³⁾		surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾					
			minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum				
1		1.005 m ²	130 /	415 m ²	90 /	235 m ²		/			m ³	
2		832 m ²	130 /	475 m ²	90 /	265 m ²		/			m ³	
3		1.150 m ²	130 /	380 m ²	90 /	245 m ²		/			m ³	
Total		2.987 m ²	390 /	1.270 m ²	270 /	745 m ²		0 /	0		m ³	

(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.
(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Observations :

1.3. Descriptif du parti urbanistique

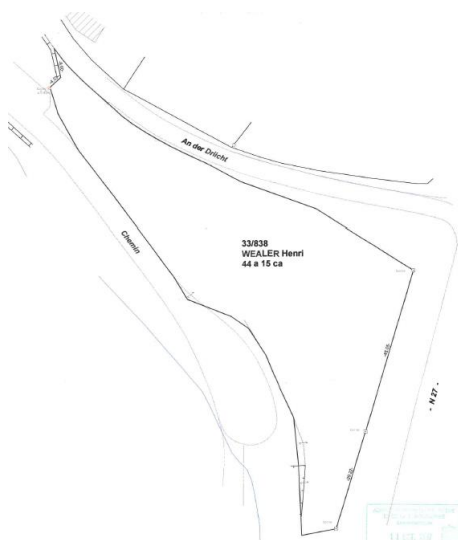


Crédit photo : AlphaTopo



Crédit photo : AlphaTopo

Le terrain du futur PAP se trouve dans la localité de Lultzhausen, le long du chemin communal "an der Driicht", sous le numéro cadastral 33/838. Il se trouve à la sortie (rue en sens unique) du village, à côté du pont reliant Lultzhausen à Insborn.



Extrait du mesurage cadastral

En ce qui concerne le transport public, la ligne de bus 619 "Rambrouch - Esch/sur/Sûre" traverse la rue "an der Driicht". Deux arrêts de bus se situent à une centaine de mètres du futur PAP. En outre, 2 autres lignes de bus à savoir 535 "Ettelbrück - Eschdorf - Insborn" et 618 "Wiltz - Neunhausen" passent non loin du projet sur la Nationale 27.

Quant à l'enseignement, l'école fondamentale fréquentée par les enfants se situe à 15 km du futur PAP à Koetschette.

Comme nous pouvons le constater sur les images, le terrain destiné au projet est fortement pentu et exposé en direction du lac. Le projet doit donc s'intégrer harmonieusement dans cet environnement par son implantation et son architecture.

Le projet prévoit la création de 3 maisons unifamiliales. Les futures habitations épouseront la pente du terrain de manière à garder le terrain naturel dans la mesure du possible: l'entrée sera au rez-de-chaussée et les niveaux de vie en contre-bas.

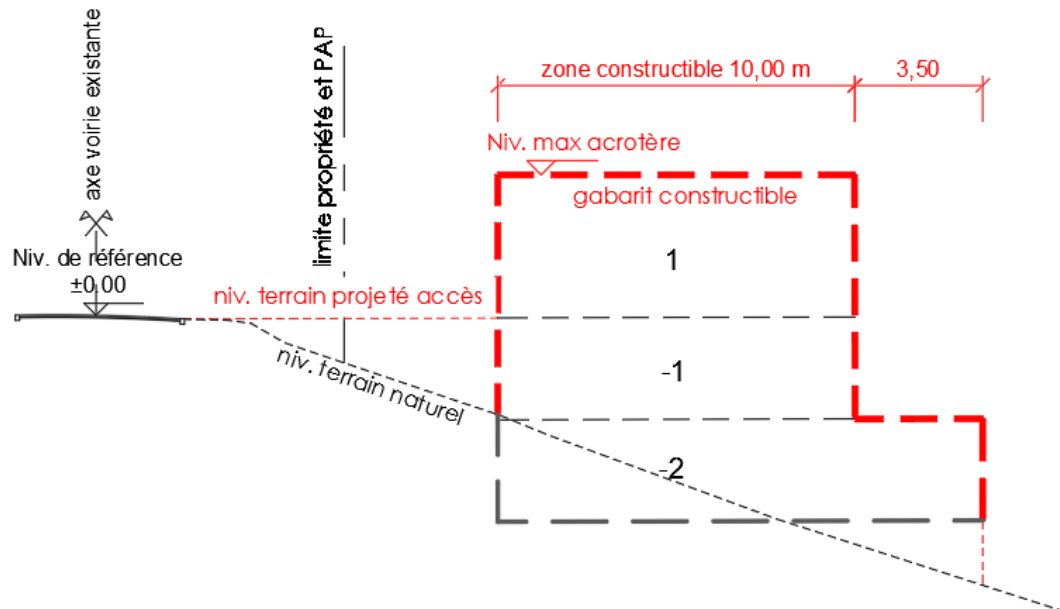
Une piste cyclable longeant le PAP est projetée pour le futur. L'étude du projet PAP en a tenu compte.

Les accès aux habitations seront remblayés entre la voirie existante et la maison. Des terrasses sont imaginées pour chaque habitation de façon à profiter un maximum de l'ensoleillement et de la vue sur le lac.

1.4. Illustration du projet

a) Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible

Schéma explicatif déterminant le gabarit des constructions



Les accès et entrées seront aménagés au niveau de la rue existante, les autres niveaux étant en contre-bas. Le troisième niveau peut avoir une profondeur vers l'arrière plus grande que les niveaux au-dessus pour permettre la création d'une terrasse. Un vide ventilé peut être construit en supplément pour arriver au niveau du terrain naturel.



Vue en plan et coupes-types représentant le gabarit et la zone constructible ainsi que le volume maximal.

b) Concept architectural

Vue l'exposition visuelle du site, un projet a été élaboré par le bureau d'architecture Hoffmann, démontrant la bonne intégration des futures habitations dans le terrain avec un jeu de volumes ouverts et fermés, et des couleurs et matériaux différenciés.

Le projet d'aménagement particulier a été adapté pour tenir compte des critères architecturaux. Le plan d'implantation et des vues 3D sont joints à ce rapport.

c) Aménagement des espaces publics

A quelques mètres du projet, un espace public avec sanitaires et kiosque, destiné aux promeneurs et cyclistes, est prévu le long de la future piste cyclable. Cet espace sera un lieu de détente et de repos où une vue lointaine et plongeante sur le lac de la Haute Sûre se dégagera.

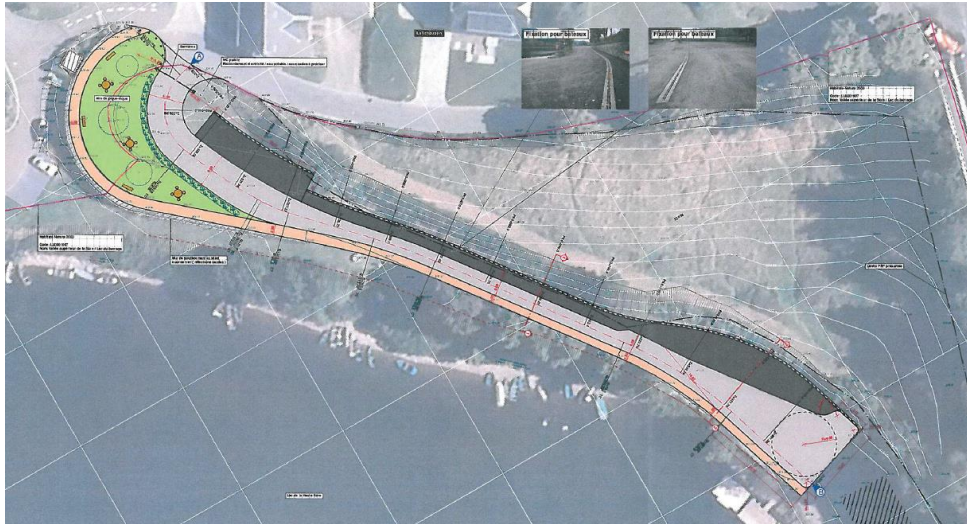
Une partie du terrain du projet est classée en zone verte. Cette partie sera cédée en tant qu'espace vert public. Les plantations nécessaires à une éventuelle compensation lors du bilan écologique pourront y être effectuées.

d) Aménagement des espaces verts privés

Les espaces verts privés seront destinés aux plantations et à l'aménagement de jardins. Les arbres existants seront maintenus.

e) Contexte environnant

L'administration des Ponts & Chaussées projette le réaménagement de l'accès qui se trouve entre le projet et le lac. Le carrefour situé au Nord-ouest du projet subira quant à lui aussi des modifications. Le projet PAP n'en est que minimement touché (à part l'aménagement de la future piste cyclable).



Avant-projet du bureau Beissel & Ruppert



Vue 3D du projet de l'administration des Ponts & Chaussées



Source: géoportail

Enfin, il importe de signaler que la zone dédiée au PAP se trouve en zone *Natura 2000* et qu'un bilan écologique devra être réalisé.

1.5. Axonométrie

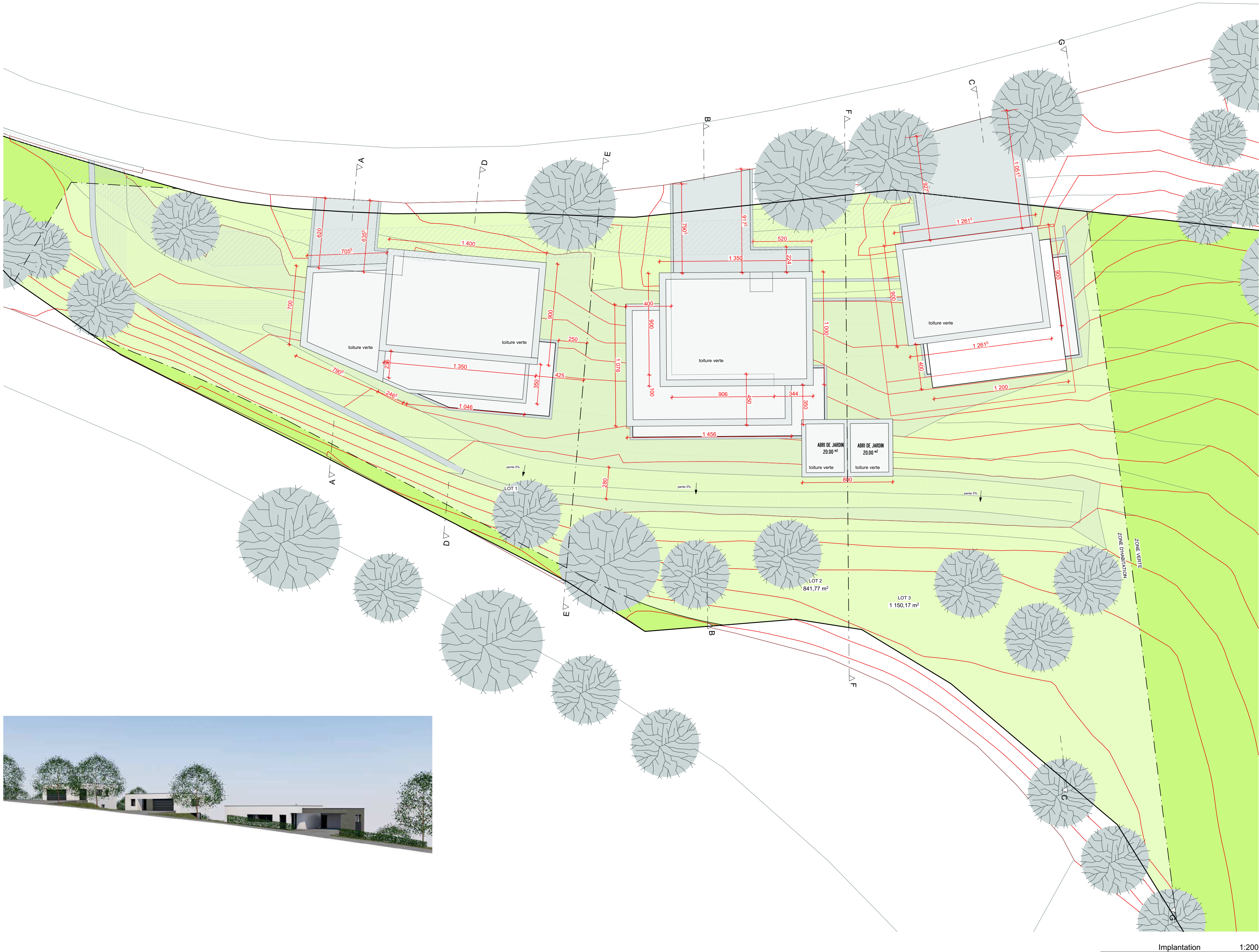
Les axonométries ci-dessous sont issues du concept architectural réalisé par le bureau d'architecture Hoffmann.



1.6. Fiche de synthèse

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

Projet initié par élaboré par		M. Henri WEALER Bureau d'études RAUSCH & Associés		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique Commune Localité Lieu-dit			Organisation territoriale CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation		
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier			Eglise, auberge de jeunesse, base nautique		
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG Zone(s) concernée(s)			Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ou communautaire Présence de biotope(s) Zone de bruit <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) Gestion de l'Eau (zones inondables) <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. Monument national <u>Zone SEVESO</u> <u>Autres</u>		
COS CMU CSS DL Emplacements de stationnement			25C Hab-1 minimum maximum 0.4 0.8		
Terrain Surface brute Surface nette Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) Surface destinée au stationnement public Surface destinée à l'espace vert public Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation Scellement maximal du sol (terrain net)			0.4415 ha 0.2987 ha 100 % 67.66 % 0 ha 0 ha 0 ha 0 ha 0.1428 ha 100 % 0ha 0.1428 ha 100 % 0.1200 ha 40.17 % Surface cédée au domaine public communal Taux de cession 0.1428 ha 32.34 % 3 9.96 a.		
Constructions Surface constructible brute Emprise au sol Nombre de logements Densité de logements/hectare brut Personnes estimées / logement Nombre d'habitants Surface de vente maximale			minimum maximum 390 1270 m2 270 745 m2 3 3 7 7 u/ha. 2 4 6 12 0 m2		
Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: Unifamilial Bifamilial Collectif (>2 log/bât.) Surf. / nbre de log. à coût modéré Surface brute de bureau maximale			minimum maximum 3 3 0 0 0 0 0 0 0 m2		
Axe(s) de desserte Route Nationale Chemin Repris Chemin communal			Emplacements de stationnement Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) activités habitat publics privés (min.) privés (max.) total (max.)		
An der Driicht			0 0 12 12		
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales			100 m Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) 0 m 0 m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert		
			0 m2 0 m2		



Ref. Projet: 2019.124	
Etude de faisabilité	
ESQUISSE - Implantation et vues 3D	
Adresse du projet: an der Driicht L-9666 Lultzhausen Luxembourg	
Ref. cadastre: 33/838	N° plan: 2019.124 B5 - 01
Maître d'ouvrage M. Wealer 37, an der Driicht L-9666 Lultzhausen	
Maître d'œuvre ARCHITECTURE HOFFMANN SÀRL 24, DUEFSTROOSS L - 9644 DAHL T ^{él} : +352 245 180-1 F ^{ax} : +352 245 180 80 E ^{mail} : info@architecturehoffmann.lu	
Administration	
Date 17/04/2020	
Echelle du plan 1/200	
Format de papier DIN A1	
Chaque révision est signifiée par un changement d'indice, elle annule et remplace la version précédente de ce plan. Le présent plan est protégé par le droit d'auteur. Conformément à la législation, le maître d'œuvre en est propriétaire et le demeure après achèvement de sa mission. Le droit d'auteur confère notamment à son propriétaire le droit exclusif d'autoriser la reproduction ou la modification de son œuvre, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même partiellement.	



Responsable de projet
Francis Hoffmann

B: PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

**PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE
ANNEXE: TERMINOLOGIE**

M. Henri WEALER
37, an der Driicht
L-9666 LULTZHAUSEN

**Projet d'aménagement particulier (PAP) "An der Driicht" à
Lultzhausen**

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »
(PROJET)**

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

PARTIE ECRITE

19 juin 2020

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



TABLE DES MATIERES

ART. 1	DELIMITATION DU PERIMETRE	3
ART. 2	FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	3
2.1.	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet	3
2.2.	Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	3
ART. 3	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
3.1.	Concept architectural	3
3.2.	Règlementations	3
3.2.1.	Mode d'utilisation du sol	3
3.2.2.	Prescriptions	3
3.3.	Autres réglementations	4
ART. 4	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	7
4.1.	Fonds cédés	7
4.2.	Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales	7

ABREVIATIONS

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des eaux polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

Remarque:

Les textes écrits en italique sont des citations qui proviennent du *PAG partie écrite et règlement sur les bâtisses*.

Art. 1 DELIMITATION DU PERIMETRE

Le périmètre du présent PAP est déterminé sur la partie graphique par le trait de contour noir défini dans la légende réglementaire. Il correspond à la parcelle cadastrale n° 33/838, section NA de Lultzhausen et couvre une superficie de 44,15 ares (mesurage cadastral n° 316).

- Surface brute privée: 4415 m² (= 100 %)
- Domaine public: -

Art. 2 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

2.1. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet (aménagement d'un espace-vert public, création future d'une piste cyclable, réaménagement de l'accès au lac et replantation de la zone verte) couvrent une superficie de 14,28 ares.

2.2. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les fonds destinés à être cédés correspondent à la superficie de la surface nécessaire à la viabilisation du projet.

- Espace vert public: 1428 m² (= 32,34 % de la surface brute)

Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

ART. 3 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

3.1. Concept architectural

En supplément des prescriptions dimensionnelles du présent règlement, les futures constructions devront être conçues suivant les principes des gabarits, formes de volumes et coupes types définis par le concept architectural faisant partie du projet d'aménagement particulier.

3.2. Règlementations

3.2.1. Mode d'utilisation du sol

Le terrain est classé en zone HAB-1. Les lots sont dédiés au logement.

3.2.2. Prescriptions

a) Hauteurs des constructions (m)

Différence de hauteur par rapport à l'axe de la rue, mesurée au point de référence indiqué dans la partie graphique.

- Hauteur max. à l'acrotère: 4,00 m.

b) Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux pleins s'élève à trois: un niveau rez-de-chaussée, un niveau inférieur (-1) et un niveau rez-de-jardin (-2). Est permis un vide ventilé pour rejoindre le niveau du terrain naturel.

c) Reculs et distances (m)

Reculs et distances: voir partie graphique du PAP.

La profondeur des constructions ne peut excéder 10,00 mètres en ce qui concerne les deux niveaux supérieurs

Au niveau rez-de-jardin (niveau sous-sol -2), la construction peut être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 13,50 mètres (y compris les vérandas, terrasses couvertes ou constructions accolées similaires).

Les terrasses non couvertes ainsi que les escaliers extérieurs font partie de la surface de scellement.

d) Formes, pentes et orientations des toitures

Les constructions principales ainsi que les volumes secondaires et les dépendances ont des toitures plates. Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937), art. 8.10, est sollicitée sur base de l'art.108bis, alinéa 2.

Les toitures plates sont recouvertes de végétation, les toitures des abris de jardin peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

e) Modelage du terrain avec indication des tolérances

La tolérance par rapport aux lignes de niveau projetées de la partie graphique est de max. $\pm 1,00$ m.

La hauteur du remblai à l'arrière est de max. 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du remblai sur les côtés latéraux et à l'avant est à conformer suivant les coupes de la partie graphique.

f) Nombre d'emplacements de stationnement

Chaque habitation doit disposer de min. 2 emplacements de garage. Leurs accès peuvent également servir d'emplacements supplémentaires.

3.3. Autres réglementations**a) Aménagement des abris de jardin**

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937), art. 8.3, est sollicitée sur base de l'art. 108bis, alinéa 2: augmentation de la surface et réduction des reculs.

Une annexe (abri de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation ni à une activité professionnelle), avec au maximum 20 m² de surface de plancher, est admise par lot. La hauteur de l'acrotère est mesurée à partir du terrain naturel.

Un changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitation est interdit.

b) Accès carrossable

Tout accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile est soumis pour autorisation au bourgmestre. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles de rue.

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

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

Les accès carrossables doivent se trouver dans les emprises indiquées dans la partie graphique.

Tout emplacement de voiture(s), aménageable dans le recul avant uniquement, est à réaliser avec un matériau perméable à l'eau.

c) Aménagement des espaces extérieurs privés

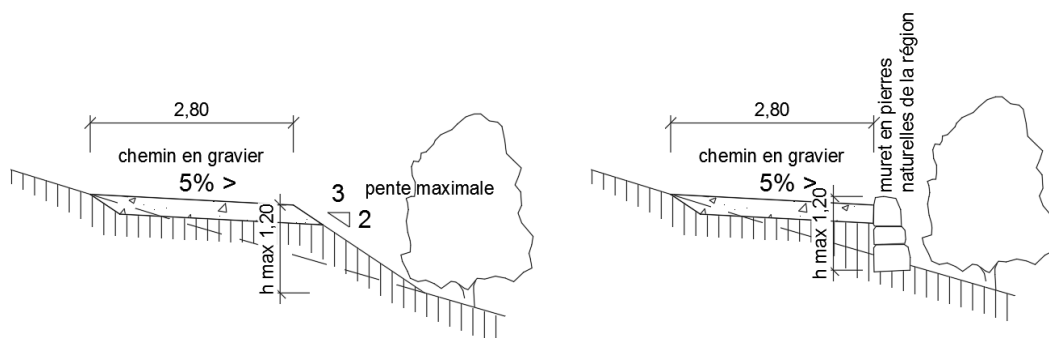
Les espaces extérieurs scellés peuvent être agencés différemment qu'indiqué sur la partie graphique.

Les escaliers extérieurs sont à intégrer dans la pente du terrain.

Les marges de reculement, à l'exception des chemins d'accès à partir de la rue desservante nécessaires autorisés (voir partie graphique), les chemins d'accès aux dépendances / abris jardin sont à aménager sous forme d'espace vert. Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au strict minimum, tout en garantissant que l'eau de pluie peut, dans sa majeure partie, s'infiltrer dans le sol, ceci sur le site même.

Le chemin d'accès aménagé au niveau du jardin à l'arrière des constructions (voir partie graphique) est construit dans un matériau perméable et carrossable de type gazon-gravier (Schotterrasen). Il est intégré dans la pente du terrain avec des talus d'une pente maximale de 3/2, en réduisant au maximum les murs de soutènement du côté aval.

Le chemin a une largeur maximale de 2,80 m et présente une pente transversale de 5%. En aval, le chemin sera dissimulé par des plantations (buissons indigènes et locaux).



Coupes-type du chemin d'accès au jardin

Sur chaque lot seront plantés trois arbres fruitiers à haute ou à moyenne tige d'espèce indigène adaptée aux conditions de l'emplacement selon l'indication de la partie graphique.

d) Servitude

Une servitude de passage d'une largeur de 3,00 m grève les lots pour l'évacuation des eaux pluviales.

e) Murs et clôtures

Tous les murs, implantés en limite de propriété, doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les espaces libres, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur égale ou inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale ne peut dépasser 1,50 mètre.

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser 2,00 mètres.

Les murs de clôture plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain ou dans l'intérêt de la sauvegarde d'un ensemble caractéristique, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

Dans le recul latéral et postérieur, un resp. deux murs de soutènement, d'une hauteur totale de 1,00 m, est resp. sont autorisés(s). Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1,50 mètre est à respecter. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente sont soumis à une autorisation du bourgmestre et peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

Le long des voies en pente, ces maxima peuvent être dépassés de 0,50 mètre au plus.

Pour les raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.

Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements.

Le long des chemins communaux et ruraux, il est permis d'aménager, derrière une clôture normale à au moins cinq fils de fer lisses ou à fils de fer maillés, un à trois fils de fer barbelés distants d'au moins 25 cm de la rangée des fils lisses ou du fil maillé. Le ou les fils de fer barbelés ne dépassent ni vers le haut ni vers le bas les limites des fils de la clôture normale.

Les murs de soutènement peuvent être réalisés en pierres naturelles, en maçonnerie habillée d'un revêtement en pierres ou en gabions. Ces pierres seront des pierres naturelles de la région.

f) Esthétique, matériaux et couleur des constructions

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades est proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits et, partiellement, les pierres naturelles. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style dit "chalet" ou similaire. Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typiques et les matériaux de couleur qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. Une partie de la façade principale, jusqu'à un tiers de la surface respective, peut recevoir des panneaux solaires.

Concernant les couleurs des façades, les teintes sont de couleur claire à choisir dans le tableau "charte des couleurs" (NCS) du PAG. Les socles peuvent recevoir des couleurs plus foncées: gris schiste ou gris-brun "Hasselter".

Les façades, les soubassements et socles seront de couleur moyen à foncée (gris ou brun), tandis que les volumes principaux seront de teinte claire (blanc, blanc cassé ou gris). Les volumes secondaires, les décrochements et les terrasses peuvent se distinguer par l'emploi soit d'une teinte légèrement contrastante, soit d'un matériau naturel comme la pierre ou le bois et non luisant.

L'installation de courbes anglaises est autorisée.

g) Installations techniques

L'installation de panneaux thermiques est limitée à 10 m², les panneaux photovoltaïques sont prohibés.

Art. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

4.1. Fonds cédés

Lors du bilan écologique, la surface à céder sera prise en considération pour des éventuelles compensations à effectuer.

Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention.

4.2. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales

Les lots sont raccordés au système séparatif des réseaux existants suivant la partie graphique. Suivant l'accord de principe AGE n° EAU/ACP/19/0056, il est renoncé au bassin de rétention.

M. Henri WEALER
37, an der Driicht
L-9666 LULTZHAUSEN

**Projet d'aménagement particulier (PAP) "An der Driicht" à
Lultzhausen**

Annexe: terminologie

Texte en gras: définitions du PAG en vigueur (partie écrite du 20.09.2006)

Texte en italique: RGD PAG (extraits du mémorial A - n° 323 du 23 mars 2017)

Texte souligné: propre au PAP

Texte en gris: ne concerne pas le PAP

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



Accès carrossable

On entend par accès carrossable une voie carrossable privée qui donne accès à un lot.

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Emplacement pour voiture / de garage

On entend par emplacement de voiture ou de garage les espaces extérieurs / intérieurs dédiés au stationnement.

Espace vert privé

Est à considérer comme espace vert un jardin d'agrément avec des plantations et/ou un jardin potager et/ou verger.

N'est pas à considérer comme espace vert:

- une surface couverte d'un revêtement minéral, y inclus un jardin rocheux, même si un tel revêtement n'occupe qu'une partie de la surface en question;

- un scellement caché à l'aide d'un film anti-racines ou similaire.

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.

Socle

On entend par socle le soubassement d'un édifice, la base sur laquelle se repose une construction.

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 rez-de-chaussée / inférieur / rez-de-jardin - définition

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie ou dépasse cette cote de 1 m au maximum, le niveau inférieur est le niveau situé en-dessous du rez-de-chaussée, le rez-de-jardin est le niveau avec accès au niveau du jardin.

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.

Niveaux

Sont considérés comme étages pleins, les étages de 2,50 mètres de hauteur ou plus, situés entre le niveau de la voie desservante et le niveau de la corniche.

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.

C: EXTRAITS DU PLAN CADASTRAL
PLAN DU MESURAGE

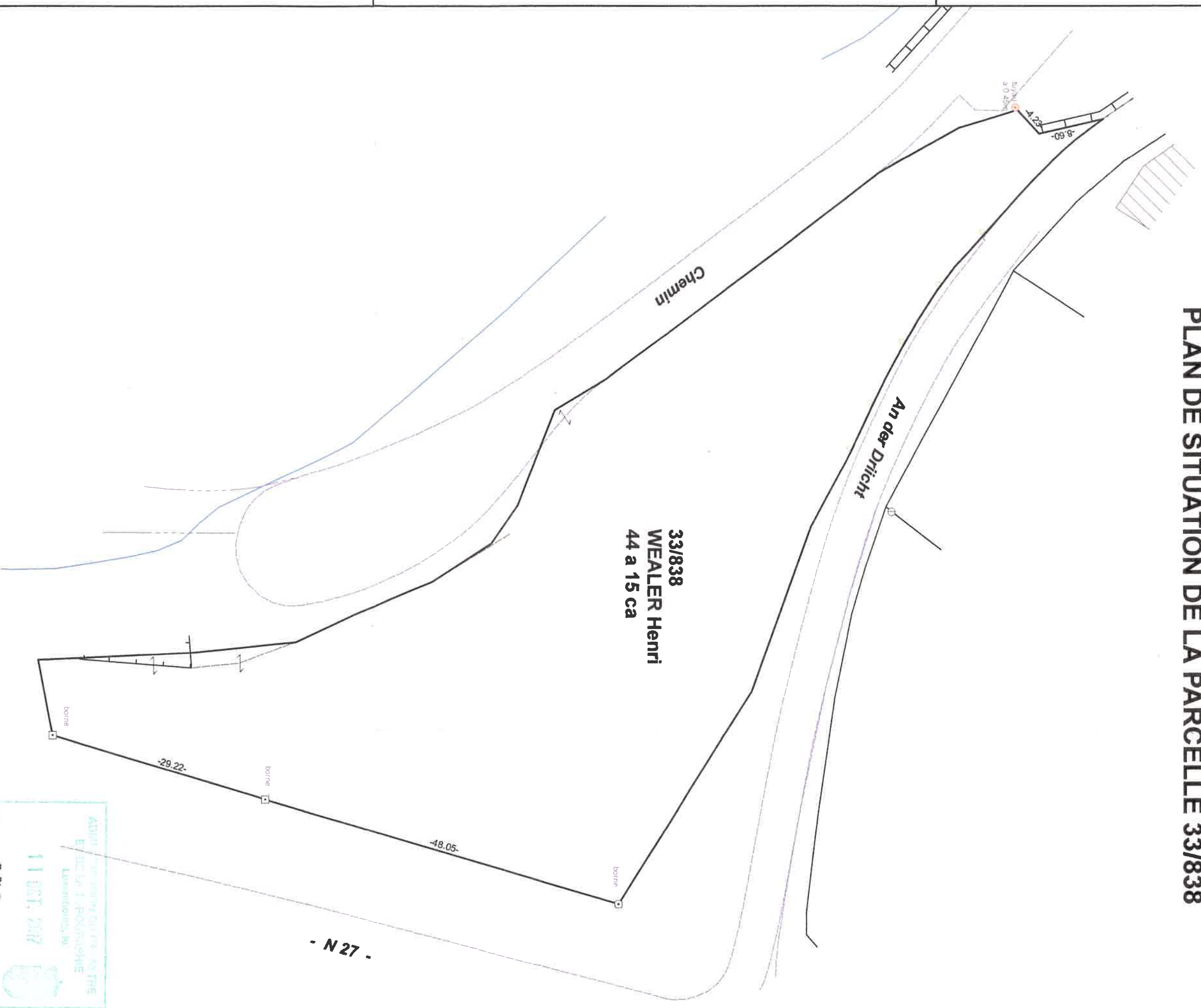


ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

Grand-Duché de Luxembourg

N° Mesurage	N° Affaire(s)	Commune(s)	Section(s)
316	184243	Esch-sur-Sûre	NA de Lultzhausen
N		Levé par: Marc Didier	Echelle: 1:500
		Dessiné par: Roland Weiler	Lieu et date: Diekirch, le 04 octobre 2017
		L'ingénieur: DIDIER Marc (Géomètre Officiel)	Signature: <i>Marc Didier</i>

PLAN DE SITUATION DE LA PARCELLE 33/838



D: EXTRAIT DU PAG

**PAG EN VIGUEUR
EXTRAIT DE LA PARTIE ECRITE**

Commune de Neunhausen

Plan d'aménagement général

- Zone mixte à caractère rural
- Zone d'habitation 1
- Zone de bâtiments et d'équipements publics
- Zone hôtelière
- Zone de parc et de verdure
- Zone de sports, de loisirs et de la culture
- Zone de camping
- Zone artisanale
- PAP approuvé
- Délimitation des plans d'aménagement particulier
- Zone d'aménagement différé
- Zone soumise à un plan directeur
- Zone non aedificandi
- Zone agricole
- Zone forestière
- Parc naturel - tout le territoire de la commune
- Zone de protection du lac de la Haute-Sûre
- Zone protégée d'intérêt national (Zone centrale)
- Zone protégée d'intérêt national (Zone tampon)
- Zone d'intérêt paysager
- Zone humide
- Chemin piétonnier (indication schématique)
- Accès au lotissement
- Circulation et stationnement / arrêt autobus
- Collecteur eaux usées / station de pompage (projet 2004)
- Périmètre d'agglomération
- Limite communale

Vote définitif du conseil communal en date du 18 mai 2006

Lultzhausen

Fond de plan:
Administration du Cadastre et de la Topographie, Luxembourg
PCN - Exercice 2004

Une mise à jour des nouvelles constructions a été faite par le bureau d'études Zeyen et Baumann, sur la base d'un inventaire sur le terrain et des autorisations bâties de la commune de Neunhausen

Courbes de niveaux: (pour les besoins de l'orientation)
Administration du Cadastre et de la Topographie, Luxembourg
(échelle 1:50.000)

Parcelles cadastrales et constructions existantes

Cours d'eau/Eaux stagnantes

Limites de parcelles d'un PAP approuvé / en cours

Courbes de niveaux équidistance 10m

ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en Aménagement du Territoire et Urbanisme

7-9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
Tél. 33 02 04 / 33 01 13
Fax 33 28 86
E-mail : zeybaub@pt.lu

**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

échelle 1:5.000

0 m 25 m 50 m 100 m

avril 2004

article 8 Zone d'habitation 1

article 8.1 Définition

Les zones d'habitation 1 comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons à caractère unifamilial comprenant au maximum 2 logements séparés et des immeubles à plusieurs logements avec un maximum de 4 unités. Y sont autorisés des constructions isolées ou groupées, les édifices et aménagements servant aux besoins propres à cette zone, pour autant que ces fonctions soient compatibles entre elles et ne gênent pas l'habitat.

Tout projet de construction présente un concept urbanistique en harmonie avec le quartier, une offre diversifiée de types et de tailles de logements, un plan des volumes et des façades, avec au moins les deux façades voisines existantes, en outre un plan de l'ensemble auquel la construction en question appartient peut être demandé.

article 8.2 Implantation des constructions principales

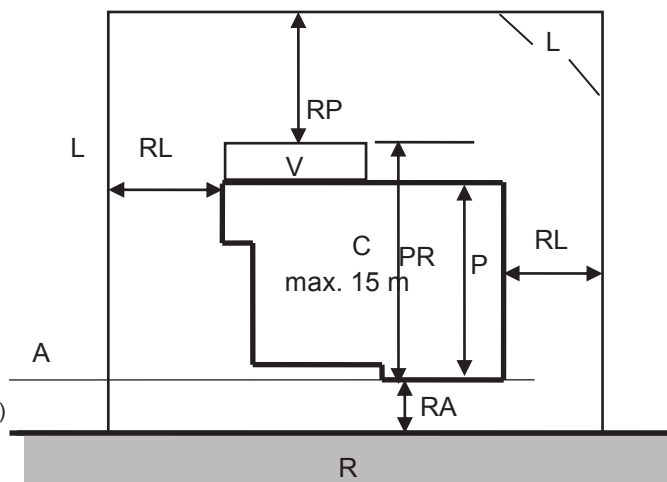
L'alignement des façades des constructions doit répondre aux alignements existants, antérieurs ou être défini par un plan d'aménagement particulier. Sur les parcelles libres, le recul avant a au moins 6,00 mètres pour les constructions englobant un accès carrossable et 3,00 mètres pour les autres constructions et au maximum 10,00 mètres.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur ladite limite latérale et qu'elle comprend un pignon nu, sinon le recul latéral est d'au moins 3,00 mètres.

Le recul postérieur est d'au moins 8,00 mètres.

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte tenu des terrasses couvertes, véranda et autres constructions similaires.

- C = construction principale
- L = limite de propriété
- R = voie, route, chemin avec ou sans trottoir
- A = alignement de façade
- RA = marge de reculement frontal
- RL = marge de reculement latéral
- RP = marge de reculement postérieur
- P = profondeur (voir art. suivant)
- PR = profondeur au rez-de-chaussée (voir art. suivant)
- V = verrière ou construction similaire



Tout pignon nu oblige le constructeur d'adosser la nouvelle construction au pignon existant. Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante ni avoir de saillies.

Pour toute construction logeant la voirie de l'État, routes nationales et chemins repris, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministre des Travaux Publics.

Pour les constructions érigées aux angles de la rue, des conditions spéciales, telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur l'alignement, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

article 8.3 Dépendance

Une annexe ou dépendance (abri de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation ni à une activité professionnelle etc.), avec au maximum 16 m² de surface de plancher, est admise par lot. La hauteur maximale de la corniche est de 2,50 mètres et la hauteur maximale de la faîtière est de 3,00 mètres. Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel. Un recul de 1,00 mètre des limites de la parcelle est à observer.

Un changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitation est interdit.

article 8.4 Profondeur des constructions principales

La profondeur des constructions ne peut excéder 12,00 mètres, à l'exception des constructions agricoles, artisanales et commerciales.

Au rez-de-chaussée, la construction peut être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres (y compris les vérandas, terrasses couvertes ou constructions accolées similaires), sans dépasser ni la profondeur de la construction adjacente résidentielle de plus de 3,50 mètres, ni une hauteur hors tout de 4,00 mètres à compter du niveau de l'axe de la rue desservante et de respecter les reculs imposés.

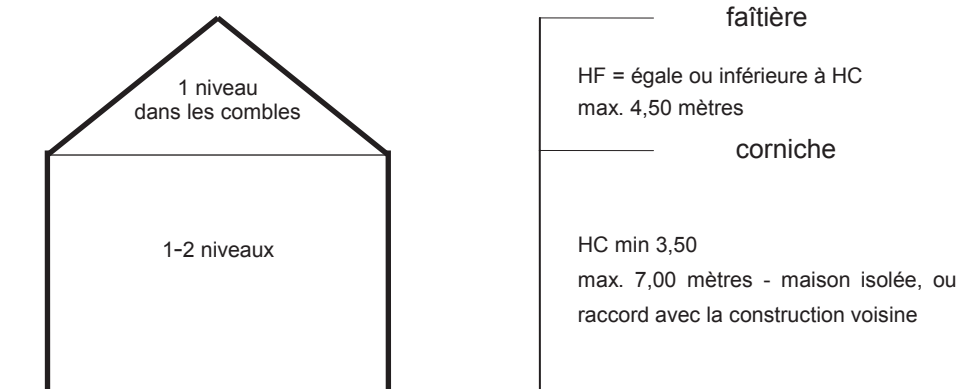
article 8.5 Hauteur des constructions principales

Le nombre de niveaux à construire est de 1 à 2 niveaux pleins maximum plus 1 niveau dans les combles, mais uniquement en tant que l'étage supérieur d'un duplex ou d'une maisonnette.

Les nouvelles constructions, transformations ou agrandissements adjacentes aux constructions existantes et d'origine doivent se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur de sa corniche et de la faîtière.

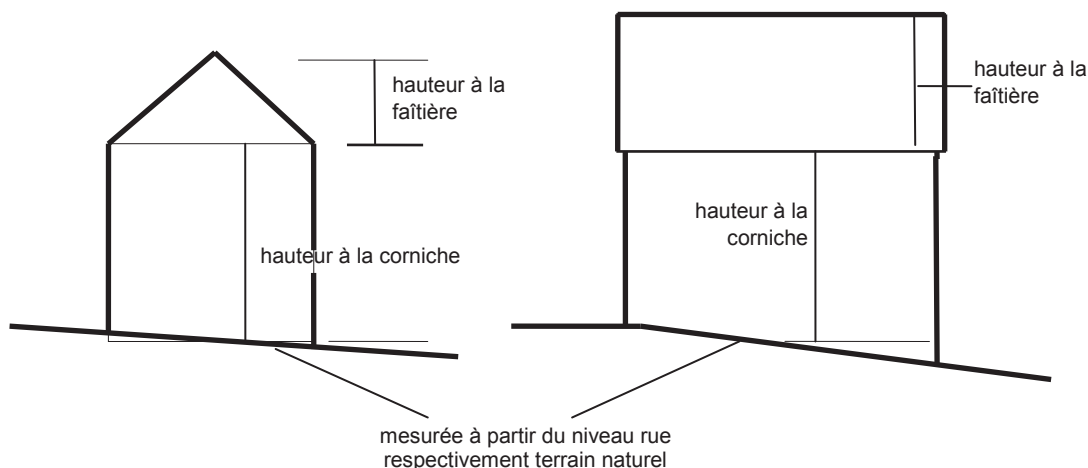
La hauteur de la corniche d'une construction a entre 3,50 et 7,00 mètres. Elle est mesurée entre le niveau de l'axe de la voie desservante respectivement, le terrain naturel pour les constructions en pente et la corniche.

La hauteur mesurée entre la corniche et la faîtière est égale ou inférieure à la hauteur à la corniche sans pouvoir dépasser 4,50 mètres.



Les combles peuvent être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau, mais uniquement l'étage supérieur d'un duplex ou d'une maisonnette dans les combles.

Le long des voies en pente et sur les terrains naturels en pente supérieure à 15 %, les hauteurs de la construction maximales admissibles sont mesurées au milieu de chaque façade.



article 8.6 Disposition spéciale

- a) Le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives à la dimension d'une parcelle et aux reculs sur les limites séparatives dans le cas où la stricte application de celles-ci rendrait impropre à la construction un tel terrain ayant sans conteste une vocation de place à bâtir, à condition que :
- le terrain en question est classé constructible ;
 - il est situé en bordure d'une voie entièrement équipée, à laquelle son accès est garanti ;
 - il doit pouvoir être raccordé aux réseaux d'infrastructure existants ;
 - les dérogations ne doivent pas porter atteinte à son environnement immédiat et ne doivent pas compromettre l'aménagement des terrains adjacents,
- b) De même, le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives à la hauteur des constructions et au nombre de niveaux autorisés dans le but d'assurer un raccord esthétique entre une construction projetée et les constructions voisines.
- c) Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fait par lettre recommandée à la poste.

article 8.7 Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades est proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits et, partiellement, les pierres naturelles. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style dit « chalet » ou similaire. Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typiques et les matériaux de couleur qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. Une partie de la façade principale peut recevoir des panneaux solaires jusqu'à 70 % de la surface.

article 8.8 Saillies sur les alignements des façades

Les escaliers et paliers extérieurs, les rampes etc. peuvent avoir une saillie maximale de 1,50 mètre.

Les avant-corps ne peuvent pas dépasser une saillie 0,50 mètre; ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade, leur recul sur la limite latérale ou sur le pignon est au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention réciproque entre voisins et ils ne peuvent pas entrer dans les marges de reculement.

Les auvents peuvent avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de la façade.

Les balcons peuvent avoir une surface utilisable égale au dixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Leur saillie ne peut pas dépasser 1,20 mètre; ils doivent respecter un recul de 1,90 mètre sur les limites latérales pour les constructions accolées. Les balcons ne peuvent entrer dans les reculs latéraux. Les balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 1,00 mètre de hauteur.

Les saillies définies sous les points précédents ne peuvent être additionnées.

Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,20 mètre sur l'alignement de la voie publique.

Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, la limite inférieure des saillies sur les façades doit se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

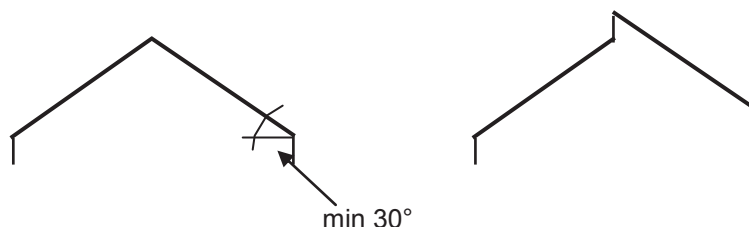
article 8.9 Saillies mobiles

Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre et les portes de garages ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur le domaine public.

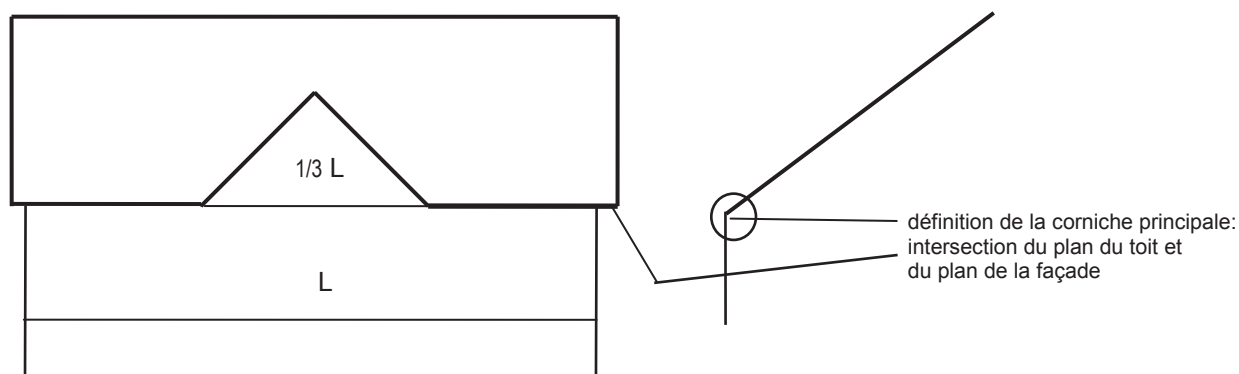
Les marquises de devanture, les éléments de décoration et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à 3,00 mètres, à condition de rester à 1,00 mètre en retrait de la bordure du trottoir.

article 8.10 Toitures principales

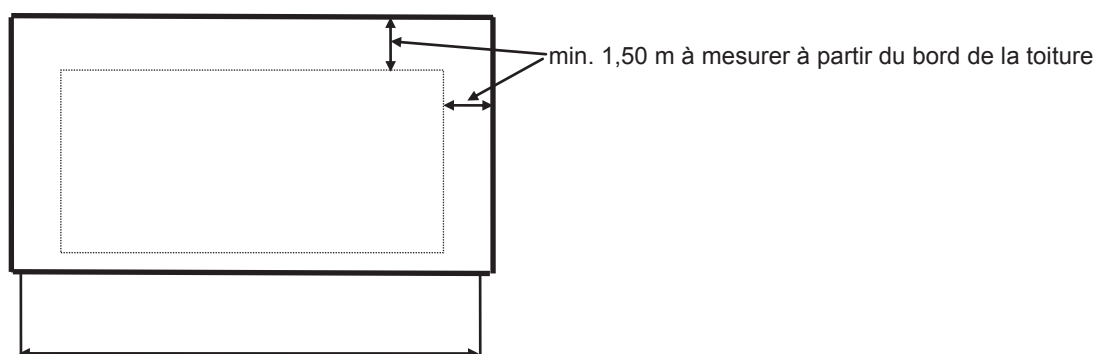
Les toits à pente unique, bombés ou plats sont interdits. L'éclairage zénithal peut être accepté. Les toits auront une pente minimale de 30°.



La saillie de la corniche principale a au maximum 0,60 mètre. Elle peut être interrompue sur 1/3 de la longueur de la façade. Cette interruption d'un tiers de la corniche peut être combinée avec les lucarnes sans que l'ensemble dépasse pour autant la moitié de la longueur de la façade.



Les ouvertures (lucarnes, tabatières, loggias/découpes) sont situées à l'intérieur de la ligne pointillée – voir dessin ci-après



Les toitures sont recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre), de couleur gris foncé ou brun foncé tuile en terre cuite matte et de couleur naturelle rouge.

L'installation de capteurs solaires est soumise à l'autorisation du bourgmestre.

article 8.11 Niveaux

Sont considérés comme étages pleins, les étages de 2,50 mètres de hauteur ou plus, situés entre le niveau de la voie desservante et le niveau de la corniche.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre entre le plancher et le plafond d'au moins 2,50 mètres, les locaux utilitaires ont une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

Les locaux, aménagés dans les combles, doivent avoir la hauteur de 2,50 mètres sur au moins la moitié de leur surface.

Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,20 mètres, sauf pour les modifications dans les constructions existantes ou les reconstructions où la hauteur doit être adaptée à la situation existante ou antérieure.

article 8.12 Dimension minimale d'une unité de logement

La surface d'habitation totale doit être au minimum:

- pour les maisons unifamiliales: 90 m²
- pour les studios: 45 m²
- pour les appartements à 1 chambre à coucher: 70 m²
- pour les appartements à 2 chambres à coucher : 85 m²

- pour les appartements à 3 chambres à coucher: 100 m².

Le nombre des studios par rapport à la totalité des habitations dans les résidences ne peut pas dépasser 50 % du nombre des appartements.

article 8.13 Installations dans les immeubles d'habitation collective

Dans les nouveaux immeubles d'habitation collective, il est recommandé de prévoir un logement dimensionné aux besoins des personnes handicapées physiquement.

Ce logement est situé de préférence au rez-de-chaussée, à moins qu'un ascenseur pour handicapés ne soit prévu.

Dans ces immeubles à plusieurs logements, il faut aménager:

- un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, et
- un local commun facilement accessible et bien aéré pour les poubelles et à l'abri des regards des passants, offrant la place pour 2 poubelles par ménage.

article 8.14 Constructions groupées

- a) L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (entrée, escalier, chauffage, garage).

Pour la détermination des marges de reculement, l'ensemble des constructions est pris en considération.

- b) Toute nouvelle construction, accolée et faisant partie d'un groupe de constructions déjà existant, doit se conformer, en ce qui concerne la hauteur de corniche et de la faîtière, aux constructions avoisinantes.
- c) Les constructions jumelées ou en bande devront former une unité harmonieuse. Une construction ultérieure doit s'adapter à celle(s) existante(s). La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le sous-sol, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade doivent être respectés.

article 8.15 Places de stationnement

Dans les parties de la commune, déterminées par le projet d'aménagement, une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25,00 mètres carrés ne peut être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacement de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée. Toutefois, en cas de transformation, l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement ne vaut que pour la surface nouvelle ou changement d'affectation ainsi créé dépassant 25 mètres carrés. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les emplacements de stationnement sont aménagés à l'intérieur des immeubles et doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation.

- a) Sont à considérer comme suffisants:

- deux emplacements par logement dans la zone mixte à caractère rural
- un emplacement pour logements de 45 m², deux emplacements par logement (≥ 45 m²) pour les immeubles avec plus de 3 unités, dont un au moins à l'intérieur de la construction principale de préférence en sous-sol;

- un emplacement par tranche de 20 m² de surface d'étage pour les administrations, commerces, établissements artisanaux, cafés et restaurants, pour les clients;
 - un emplacement par tranche de 15 personnes lorsque les salles de fêtes, de réunions, de bals, de dancing, de discothèque, d'exposition, halls polyvalents, halls sportifs, etc. sont destinés à recevoir plus de 100 personnes;
 - un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières.
- b) Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs client(e)s et pour leurs véhicules utilitaires c'est-à-dire il y a lieu de fixer un minimum de 4 emplacements ou 100 m² de surfaces réservées à ces fins.
- c) Dans les zones d'habitation 1, l'implantation d'emplacement de stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à trois tonnes et demie est interdite.

article 8.16 Garages - car-ports

- a) La construction de garages ou de car-ports est autorisée, en dehors du gabarit admis pour la construction principale, dans un recul latéral, en respectant les conditions suivantes:
- la construction peut se faire sur la limite avec l'accord du voisin, ou avec un recul latéral de 2,00 mètres de la limite de propriété;
 - la hauteur maximale est de 3,00 mètres;
 - la distance minimale de l'abord de la voie publique est de 6,00 mètres au minimum
 - la toiture ne peut en aucun cas être aménagées en terrasse.
- b) Les garages accolés doivent, du point de vue architectural, former un ensemble harmonieux, c'est-à-dire la hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade doivent être harmonisés.
- c) Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.
Les accès aux immeubles à plusieurs logements ont une largeur maximale de 4,50 mètres. Entre l'accès et les limites latérale et postérieure, un rideau de verdure d'une largeur minimale de 2,00 mètres sera aménagé.
Les pentes d'accès doivent être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. L'inclinaison de ces pentes, mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, ne peut être supérieure à 15% (quinze pour-cent) sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie.

article 8.17 Espaces libres de parcelles

Les marges de reculement postérieur sont à aménager en espaces verts, en dehors des accès des constructions, les cours et les terrasses, qui peuvent être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable. Toutefois, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc.) sont à réduire au minimum. Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, l'aménagement d'accès pour véhicules aux immeubles riverains est interdit et les plantations doivent garantir une bonne visibilité.

Les constructions telles que terrasses, murs, chemins et similaire, ainsi qu'un remblai ne peuvent en aucun cas dépasser le terrain naturel de plus de 1,00 mètre. Un recul de 1,50 m par rapport aux parcelles voisines est de rigueur. L'ensemble des constructions en dur (béton, béton

asphaltique, dallage, etc.) est réduit au minimum et ne peut dépasser 20% de la surface du terrain à bâtir.

article 8.18 Clôtures, plantations et murs de soutènement

Tous les murs, implantés en limite de propriété, doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.

- a) Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- b) Les espaces libres, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur égale ou inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale ne peut pas dépasser 1,50 mètre.
- c) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2,00 mètres.
- d) Les murs de clôture plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain ou dans l'intérêt de la sauvegarde d'un ensemble caractéristique, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.
- e) Les murs de clôture, accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, ont une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 3,00 mètres.
- f) Dans le recul latéral et postérieur, un resp. deux murs de soutènement, d'une hauteur totale de 1,00 m, est resp. sont autorisé(s). Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1,50 m est à respecter.
Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente sont soumis à une autorisation du bourgmestre et peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
- g) Le long des voies en pente, ces maxima peuvent être dépassés de 0,50 mètre au plus.
- h) Pour les raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.
Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements
- i) Le long des chemins communaux et ruraux, il est permis d'aménager, derrière une clôture normale à au moins cinq fils de fer lisses ou à fils de fer maillés, un à trois fils de fer barbelés distant d'au moins 25 cm de la rangée des fils lisses ou du fil maillé. Le ou les fils de fer barbelés ne dépassent ni vers le haut ni vers le bas les limites des fils de la clôture normale.

Les clôtures à fils barbelés le long de tout chemin sont strictement interdites.

article 8.19 Travaux de déblai et de remblai

Toutes les modifications, apportées au niveau naturel du terrain à bâtir, sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction. En principe, le sol naturel est à sauvegarder. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, s'ils entravent la sécurité de la circulation ou s'ils modifient l'écoulement des eaux de surface ou le niveau de la nappe phréatique. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit

sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être. L'utilisation de décombres est interdite.

article 8.20 Antennes

Toutes antennes ou installations similaires sont soumises à une autorisation préliminaire.

En aucun cas, les antennes peuvent empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles doivent être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public.

article 8.21 Équipements d'utilité publique sur les propriétés privées

L'Administration communale peut faire établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points de fixation des conducteurs électriques et des appareils d'éclairage public, des antennes collectives, des panneaux indicateurs et des signaux de la circulation, des plaques des noms des rues et de numérotage des constructions, des inscriptions relatives aux conduites d'utilité publique et des repères topographiques, sans que ces actions puissent donner droit à aucune indemnité.

Pour les constructions érigées aux angles de rue, des pans coupés, des angles arrondis et des retraits sur les alignements peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans droit à indemnité.

E: LEVE TOPOGRAPHIQUE DE LA SITUATION EXISTANTE
PLAN A ECHELLE REDUITE



LEGENDE	
	Bâtiment
	Haut-talus
	Bas-talus
	Closure
	Mur
	Canal eaux mixtes
	Canal eaux usées
	Canal eaux pluviales
	Canal drainage
	Adduction d'eau
	Limite cadastrale
	Poteau basse, haute tension
	Eclairage public, <1m, sol
	Poteau téléphone
	Taque eau
	Taque hydrant
	Vanne eau
	Taque égout, mixte, usée, pluviale
	Taque P&T
	Taque divers
	Avolair
	Signalisation routière
	Repère topographique
	Bornes, cornière, piquet, encoche
	Boîtier électrique, télévision
	Seuil maison, garage
	Conifère, Feuilleux, Fruitier
	Canal: niveau taque
	S2, S3: 399.00 Canal: niveaux arrivées
	S1: 398.00 Canal: niveau radier
	T1: 2.00 Canal: profondeur chambre
	NF: 405.00 Bâtiment: niveau dalle
	N2: 403.00 Bâtiment: niveau corniche
	N5: 403.00 Bâtiment: niveau seuil



Système de coordonnées X,Y : LUREF (via SPSLUX)
Système de coordonnées Z : Nivellement général

REV.	DATE	DESCRIPTION
Monsieur Henri WEALER		
37, an der Driicht		
L-9666 LULTZHAUSEN		
PAP A LULTZHAUSEN		
LEVE DE LA SITUATION EXISTANTE		
VUE EN PLAN		
Date: 13.09.17	Dressé: LLA	PLAN No 6581-01-01
Echelle: 1/250	APPROUVE	6581 65810101
Bureau d'études RAUSCH & Associés • Ingénieurs-conseils s. à r.l.		
Alpha Topo Luxembourg s.à r.l. • Topographie - expertises		
1, rue Kinnikshaff L-8838 WAHL, Tél.: 88.80.08 Fax.: 83.83.37 E-MAIL: berlux@pt.lu		

F: MANDAT

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

Bureau d'études RAUSCH & Associés
Ingénieurs-conseils s.à r.l.
1, rue Kinnikshaff
L-8838 WAHL

représenté par

M. Eugène RAUSCH,
M. Charles BRACK et
M. Xavier MAHY

à élaborer un projet d'aménagement particulier dénommé "an der Driicht", et à le présenter au collège des bourgmestre et échevins de la **Commune de Esch-sur-Sûre**.

Cadastre	Titre de propriété
Section NA de Lultzhausen n° 33/838	WEALER Henri

Dressé à Lultzhausen, le 16 juillet 2019.


M. Wealer
propriétaire

PAP "an der Driicht" à Lultzhausen

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

MANDAT

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



G: COPIE DU CERTIFICAT D'INGÉNIEUR ÉTABLI PAR L'OAI

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

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

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

BUREAU D'ETUDES RAUSCH & ASSOCIES INGENIEURS-CONSEILS SARL

ayant son siège social à WAHL 1, KINNIKSHAFF

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

sous le numéro UP/10689

Le droit de signature appartient à

CHARLES BRACK UA/1171 né(e) le 25/07/1960

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

Luxembourg, le 16/07/2019



Pierre HURT
Directeur

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

- commune: ESCH-SUR-SURE
- objet: PAP 'AN DER DRIICHT' À LULTZHAUSEN
- localité: LULTZHAUSEN
- rue: , an der Driicht
- n° de cadastre: 33/838
- maître de l'ouvrage: Henri Wealer, Lultzhausen

Certifié conforme le 16 juillet 2019

Nom, Prénom: Brack Charles

par signature d'un des titulaires

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

H: ACCORD DE PRINCIPE AGE



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

Administration de la gestion de l'eau

Direction
Référence : EAU/ACP/19/0056
Dossier suivi par : Service autorisations – OJE
Tél. : 24 55 6 - 920 (8:30 - 11:30)
Email : autorisations@eau.etat.lu

Esch-sur-Alzette, le **7 JUIN 2019**

Accord de principe EAU/ACP/19/0056

Objet PAP "An der Driicht" à Lultzhausen

Maître d'Ouvrage Monsieur Wealer Henri

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

Plans annexés

- Mémoire explicatif et calculs hydrauliques
- Plan n° 6581-01-01 : Levé de la situation existante ; Vue en plan
- Plan n° 1422_51_01 : Plan d'assainissement ; Vue en plan et coupes

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

Remarque

Une servitude pour la canalisation pour eaux pluviales existante est à ajouter sur le plan PAP. Il est à préciser si cette canalisation est existante sur toute la longueur.

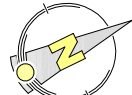
Jean-Paul Lickes
Directeur

Légende

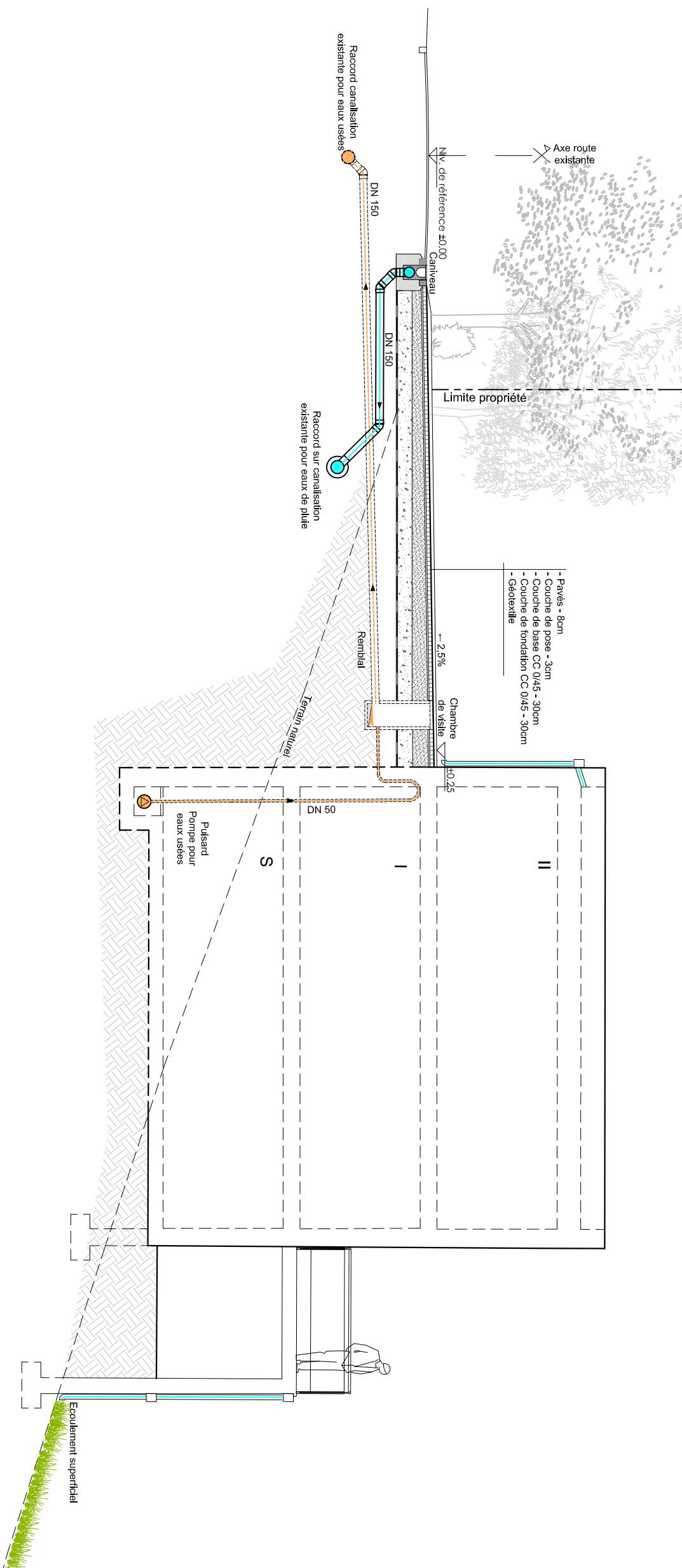
- condensation eau pluie extérieure
- condensation eau pluie projetée
- condensation eau usée extérieure
- condensation eau usée projetée
- regard eau pluviale
- descente d'eau pluviale
- évier
- caniveaux
- rigole
- regard eau usée
- pompe
- chambre de vilette



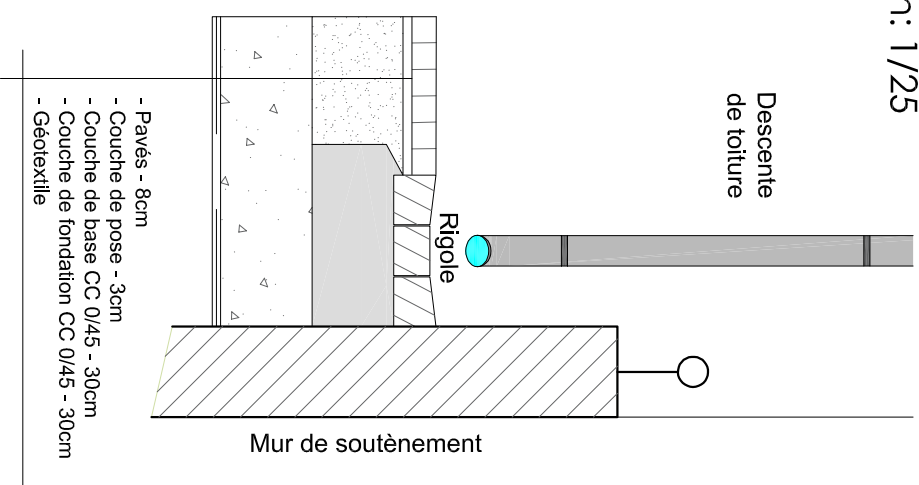
Vue en plan
éch: 1/250



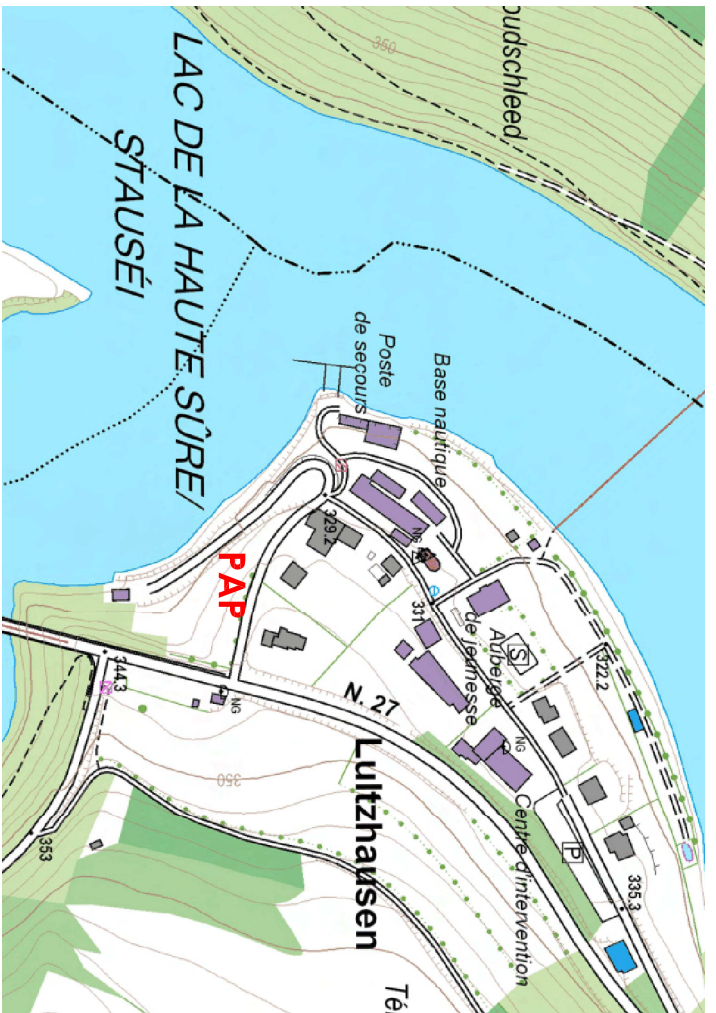
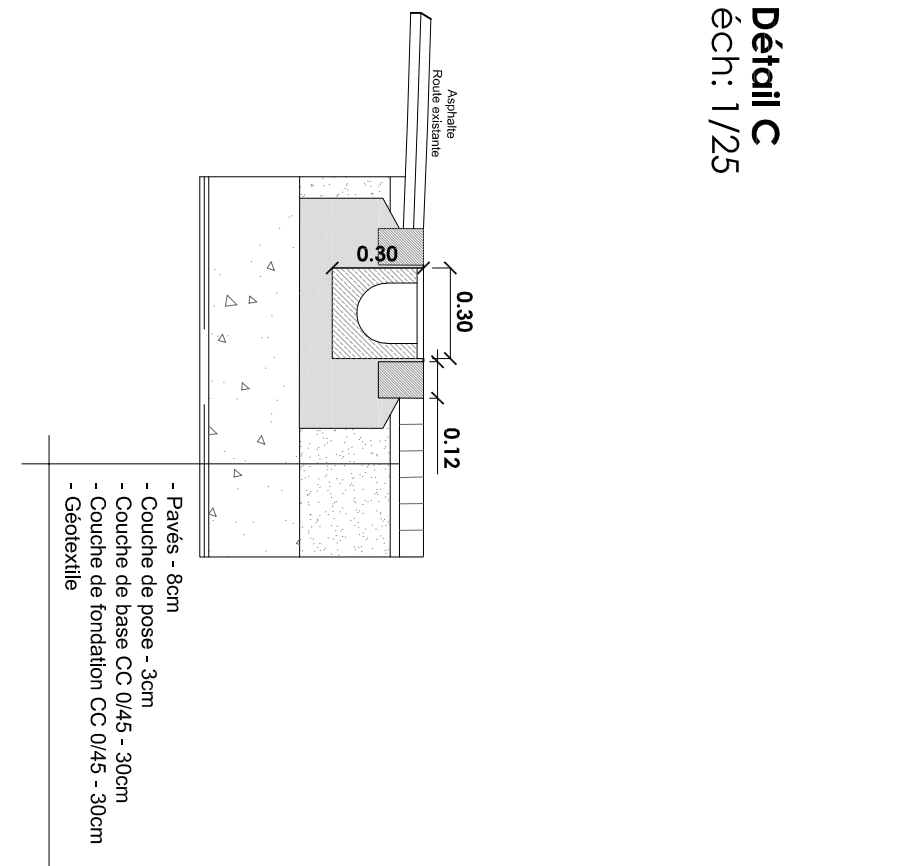
Coupe AA
éch: 1/100



Détail B
éch: 1/25



Détail C
éch: 1/25



localisation

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

REV.	DATE	DRESSE	MODIFICATION
Monsieur Henri WEALER			
37, an der Driicht			
L-9666 Lultzhausen			

PAP à Lultzhausen			
Plan d'assainissement			
Vue en plan et coupes			

DATE :	13.05.2019	PREPARE :	AB / MS	PLAN N° :	1422_51_01	INDICE :	-
ECHELLE :	1/250 ; 1/100 ; 1/25	CONTROLE :	CS	FICHER :	1422PAP12.dwg		