
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (PAP)
NOUVEAU QUARTIER (NQ)
COMMUNE D'ESCH-SUR-SÛRE

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (PAP) NOUVEAU
QUARTIER (NQ)
Au lieu dit « Am Eewischteneck » lots n° 1-11 à Heiderscheid

Partie écrite et graphique
Juillet 2026

Maîtres de l'ouvrage :
Mme et Mr. Deltgen - Winandy
16, Um Eewischteneck
L-9157 Heiderscheid

Marc Speicher

Architecte diplômé

69, Avenue de la Gare L-9233 Diekirch Tel. 80 93 46



Table de matière

1. Partie graphique

- 1.1 Extrait du plan cadastral des parcelles 1313/4176 et 1313/3765
- 1.2 Vue aérienne du site
- 1.3 Plan d'aménagement particulier (Échelle 1/250)

2. Partie écrite

- Art. 1: Portée de la partie écrite
- Art. 2: Situation
- Art. 3: Délimitation et contenance des parcelles concernées par le PAP
- Art. 4: Affectation du bilan des surfaces
- Art. 5: Implantation des constructions
- Art. 6: Profondeur et largeur des constructions
- Art. 7: Nombre de niveaux des constructions principales
- Art. 8: Hauteur des constructions principales
- Art. 9: Toiture des constructions principales
- Art. 10 : Toiture des constructions secondaires (garage)
- Art. 11: Ouvertures dans la toiture
- Art. 12: Saillis, avant-corps, toitures-terrasses et balcons
- Art. 13: Emplacement et stationnement
- Art. 14: Surfaces scellées
- Art. 15: Constructions légères sur piliers
- Art. 16: Terrasses
- Art. 17 : Espaces libres jardin privés
- Art. 18: Dépendances
- Art. 19: Remblais et déblais
- Art. 20: Clôtures et murs de soutènement
- Art. 22: Matériaux et teintes
- Art. 23: Logements abordables

3. Annexes

- 3.1 Levé topographique et plan de délimitation du 19/01/2023, plan n°22/8248 daté 27/02/2023, éch.1/250
- 3.2 Mesurages officiels de l'administration du cadastre et de la topographie
- 3.3 Détermination du potentiel constructible en application de l'article 29bis
- 3.4 Annexe I : Tableau récapitulatif
- 3.5 Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

1. Partie graphique

1.1 Extrait du plan cadastral des parcelles 1313/4176 et 1313/3765

1.2 Vue aérienne du site



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

map.geoportail.lu
Le géoportail national du Grand-Duché du Luxembourg



Date d'impression: 27/11/2023 16:41

<http://geo.lu/3/rPlk>

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de loi publique.
Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://geo.lu/copyright>

Echelle approximative 1:2500

0 20 40 60m



1.3 Plan d'aménagement particulier (Échelle 1/250)

2. Partie écrite

Art. 1) Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP) – nouveau quartier (NQ) « Am Eewischteneck ».

Le PAP comprend :

- La partie graphique, c'est-à-dire le plan des prescriptions et les coupes
- La partie écrite

Le PAP NQ a pour but de garantir l'aménagement et le développement harmonieux et rationnel d'une partie du territoire de Heiderscheid, dans la commune d'Esch-sur-Sûre.

Pour tout ce qui n'est pas défini dans la partie graphique et écrite du présent PAP NQ, la partie écrite du PAG en vigueur ainsi que le règlement sur les bâtisses de la commune de Heiderscheid, le PAG Projet en procédure et le PAP QE en procédure sont applicables.

Le PAP NQ est situé en zone Mix-v pour la parcelle 1313/4176 et Hab-1 pour la parcelle 1313/3765 dans le Plan d'aménagement général (PAG) et le schéma directeur : Heiderscheid « Am Eewischteneck » SD-HE07.

Art. 2) Situation

Le terrain concerné par le PAP NQ se situe dans la commune d'Esch-sur-Sûre, aux abords de la rue «Am Eewischteneck» à Heiderscheid.

Cette route est bordée de diverses constructions de type habitations unifamiliales avec un terrain vide de construction entre celles-ci. Ainsi, la construction dans ce terrain permettrait la continuité du tissu bâti existant. («Innenentwicklung vor Aussenentwicklung »)

Le projet devra respecter le tissu villageois existant. Dans le cadre d'un développement urbanistique harmonieux et rationnel, l'option de construire des habitations unifamiliales à caractère rural de 2 niveaux pleins, (max 2 + 1 combles aménagés) avec sous-sol a été retenue.

Art. 3) Délimitation et contenance des parcelles concernées par le PAP

Le présent PAP NQ (partie écrite et partie graphique) est établi sur les parcelles suivantes (selon levé topographique et plan de délimitation du 19/01/2023, plan n°22/8248 daté 27/02/2023, éch.1/250, et repris en annexe du rapport justificatif) : Commune d'Esch-sur-Sûre, dans les sections HC de Heiderscheid au lieu-dit « Am Eewischteneck », parcelles n° 1313/4176 et n° 1313/3765.

La superficie totale du terrain dans le périmètre du PAP est de 69 ares et 72ca.

Art. 4) Affectation et bilan des surfaces

Le projet prévoit la réalisation de 11 lots.

- Les lots 1 à 8 sont destinés à la construction de maisons unifamiliales jumelées et isolées (avec un logement maximum. Les logements intégrés sont autorisés).
- Les lots 9 et 10 sont destinés à la construction de logements abordables. Des maisons bi-familiales jumelées pourront y être construites.
- Le lot 11 est destiné à la construction d'une maison plurifamiliale de 4 logements au maximum.

Le bilan des surfaces à céder au domaine public communal est repris dans le tableau ci-dessous.

Bilan des surfaces	Ares	%
Superficie totale du PAP	69,72	100
Superficie privative	51,04	73,21
Superficie publique à céder	18,68	26,79

Art. 5) Implantation des constructions

Les reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures sont indiqués dans la partie graphique.

Les constructions sont à implanter conformément à la partie graphique.

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, les reculs des constructions sont mesurés à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite.

Art. 6) Profondeur et largeur des constructions

La profondeur maximale et la largeur maximale des constructions sont définies par les limites de surfaces constructibles et des reculs obligatoires.

Ces limites sont indiquées au cas par cas dans la partie graphique.

Art. 7) Nombre de niveaux des constructions principales

- a) Le nombre de niveaux autorisés est défini dans les coupes types de la partie graphique. Le nombre de niveaux pleins à construire est de maximum 2, hors sol. Les combles d'une toiture ou de l'étage en retrait peuvent être aménagés.

Pour les lots 1,2 et 11, la surface habitable de l'étage en retrait sera inférieure ou égale à 60% de la surface hors-œuvre du dernier étage plein. Un recul de 2,50m à l'avant et à l'arrière est à respecter.

Pour les lots 3 à 10, un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec un maximum de 60% de la surface hors-œuvre du dernier étage plein.

- b) Des caves en dessous du niveau du rez-de-chaussée sont autorisées, sur toute la profondeur et largeur de la construction principale. Ces espaces ne sont pas autorisés à être aménagés, et ne pourront que servir comme cave et local technique.
- c) Les hauteurs des niveaux sont précisées dans les coupes de principe de la partie graphique.
- d) Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur de minimum 2,50 mètres.
- e) Des locaux destinés au séjour prolongé des personnes, aménagés dans les combles devront avoir une hauteur de minimum 2,20 mètres sur 50% de la surface totale.

Art. 8) Hauteur des constructions principales

La hauteur maximale autorisée est définie dans les coupes types de la partie graphique.

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

La hauteur au faîte est la différence entre la corniche et le faîte. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

La hauteur maximale sous corniche ne peut excéder les 7,50 mètres.

La hauteur maximale du faîte ne peut excéder les 12,00 mètres.

La hauteur maximale de l'acrotère, en cas d'une toiture plate, ne peut excéder les 7,50 mètres.

La hauteur maximale de l'acrotère en retrait ne peut excéder les 11,00 mètres.

Art. 9) Toitures des constructions principales

- a) Pour les lots 1 et 2 la toiture de la construction principale peut être à un, deux, trois ou quatre versants, avec une pente comprise entre 20 et 42 degrés. La toiture de la construction principale peut également être plate, à condition que celle-ci se retrouve en retrait, en respectant un recul de 2,50 mètres à l'avant et à l'arrière.

Pour les lots 3 à 10, la toiture de la construction principale est à deux versants, avec une pente comprise entre 20 et 42 degrés.

L'orientation des toitures à deux pans est reprise au cas par cas dans la partie graphique.

Pour le lot 11 la toiture de la construction principale doit être plate. La toiture plate doit être aménagée comme toiture verte.

- b) Les toitures à pans des constructions sont recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Voir également le point d) concernant les panneaux solaires.

Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis.

La toiture en chaume n'est pas autorisée.

- c) Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.
- d) En cas de pose de panneaux solaires (photo thermiques et/ou photovoltaïques), ceux-ci doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être de couleur foncée de type « full black », monochrome et sans éléments métalliques scintillants et être éloignés de 1,00 mètre de la gouttière.

Deux types de panneaux solaires différents installés sur un même versant, doivent former un ensemble harmonieux quant à la forme et à l'épaisseur (p.ex. panneaux photovoltaïques s'harmonisent mieux avec les panneaux solaires plats qu'avec les collecteurs à tubes). Ils ne peuvent être installés en escalier.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre et une pente maximale de 35°.

- e) La corniche a une saillie maximale de 0,50 mètre, sans gouttière extérieure, mesurée au niveau de la corniche.

Art. 10) Toitures des constructions secondaires (Garage)

- a) Les toitures des constructions secondaires doivent être plates.
- b) Les toitures des constructions secondaires doivent être des toitures vertes.

Art. 11) Ouvertures dans la toiture

a) Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées, à l'exception du côté rue où seules les fenêtres type « Velux » sont acceptées. Ces ouvertures, de types différents peuvent être acceptées et doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant.

b) La largeur maximale des lucarnes est de 1,80 mètre (mesure extérieure), à l'exception du côté arrière où des lucarnes de 3,50 mètres sont autorisées avec une distance minimale. Entre deux ouvertures une distance minimale, sous forme de toiture, de 0,50 mètre est à respecter. La corniche ne peut pas être interrompue pour intégrer une ouverture.

Art. 12) Saillis, avant-corps, toitures-terrasses et balcons

a) Au-delà de la corniche, sont interdites toutes saillies, telles que balcon et similaire, excepté pour le lot 11, où la construction de balcon est autorisée.

b) La construction d'un balcon sur la façade avant ou latérale est interdite. Un balcon peut être construit sur la façade arrière à condition d'avoir une profondeur de maximum 2,50 mètres et une longueur d'un tiers de la longueur de la façade arrière. Un recul arrière minimal de 5 mètres est à respecter.

Art. 13) Emplacements et stationnement

a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement ainsi que les prescriptions sont définis dans l'article 12 « Emplacements de stationnement » de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).

b) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les logements abordables ainsi que les prescriptions sont définis dans le cahier de charges pour le développement de logements abordables (page 35) par le Ministère du logement.

c) Pour les lots 1, 3 à 5 et 7 à 10, la construction du garage est prévue, accolée à la construction principale. La profondeur et largeur de chaque garage est définie au cas par cas dans la partie graphique du PAP. Un emplacement extérieur à ciel ouvert devant le garage est également prévu.

d) Pour les lots 2 et 6 le garage est prévue à l'intérieure de la construction principale. Un emplacement extérieur à ciel ouvert devant le garage est également prévu.

e) Pour le lot 11, deux emplacements extérieurs à ciel ouvert par unité de logement sont prévus.

f) 8 emplacements publics à ciel ouvert sont prévus sur le site.

Art. 14) Surfaces scellées

Les surfaces scellées d'un lot comprennent la surface surplombée de la construction principale, les garages et carports, les dépendances, les constructions légères sur piliers, les terrasses, les stationnements ainsi que les accès au stationnement et à la construction principale.

Art. 15) Constructions légères sur piliers

Une construction légère, est autorisée au-delà de la profondeur maximale pour une construction principale, sous condition :

- a) D'être ouverte des 4 côtés et d'être accolée à la façade arrière du bâtiment principal.
- b) De se limiter à un niveau uniquement, c'est-à-dire au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, hauteur maximale de 4,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel.
- c) De reposer sur des piliers fixés au sol.
- d) D'avoir une profondeur maximale de 4,00 mètres,
- e) De ne pas entrer dans les reculs latéraux, ni avant et de respecter un recul arrière minimal de 4,00 mètres.
- f) D'avoir une toiture constituée de lames amovibles, de stores (screens) ou en toile, l'aménagement en toiture – terrasse est interdit.

Art. 16) Terrasses

Des terrasses peuvent être construites sur toute la largeur de la construction principale. La profondeur maximale autorisée ne peut dépasser les 3 mètres.

La surface maximale autorisée est définie dans le plan de la partie graphique.

Art. 17) Espaces libre jardin privé

Au moins 50% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latérales et au moins 10% de la surface totale des alentours des constructions sont à aménager en tant qu'espace vert, tel que jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger.

Art. 18) Dépendances

Par dépendance on entend un abri de jardin et/ou une petite serre.

- a) La surface maximale constructible est de 16m² au total.
- b) La dépendance est implantée dans le recul postérieur ou latéral avec une distance d'au moins 3,00 mètres de la construction principale et avec un recul latéral et postérieur de 1,00 mètre sur la limite du terrain. Néanmoins deux abris peuvent être implantés sur la limite de la parcelle, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin.

La hauteur maximale est de 2,50 mètres avec une toiture plate. Pour une toiture à deux versants, la hauteur maximale est de 3,50 mètres.

Art. 19) Remblais et déblais

Le terrain naturel est à sauvegarder au maximum. Toutefois le bourgmestre peut autoriser sous certaines conditions des déblais ou remblais inférieurs ou supérieurs :

- un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,50 mètres en dessous du terrain naturel.
- un remblai de terre peut être aménagé sans recul, sous condition qu'il soit aménagé avec un talutage – pente de 1: 2 au maximum, avec entre deux talus, une distance d'au moins 1,50 mètres est à respecter et sans dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.

Art. 20) Clôtures et murs de soutènement

- a) En limite avec le domaine public les lots peuvent être délimités par :
 - Un muret d'une hauteur moyenne maximale de 0,50 mètre et/ou une haie d'espèces en station, une clôture, un grillage en métal fin souple ou en
 - Un panneau rigide d'une hauteur moyenne maximale de 1,00 mètre.
- b) Sur les autres limites, une haie d'espèces indigènes, une clôture, un grillage en fil métallique souple ou en panneau rigide d'une hauteur moyenne maximale de 1,60 mètres sont autorisés.
- c) Dans les terrains en pente, l'aménagement du terrain terrassé, à l'aide de muret de soutènement, peut être autorisé. Entre deux murs de soutènement, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, un espace vert d'une profondeur minimale de deux fois la hauteur est à respecter.
- d) Les jardins adjacents de deux propriétés, remodelés et/ou terrassés par des murs de soutènement, doivent présenter des raccords harmonieux entre les murs et les terrains remodelés, le terrain et les murs de soutènement ne dépassent pas 1,70 mètres.

- e) Un mur de soutènement peut être mitoyen ou en limite du terrain.

Art. 21) Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont à réaliser avec des revêtements perméables de type « éco pavés », afin de permettre le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

Art. 22) Matériaux et teintes

- a) Les revêtements de façade sont mats.
- b) Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir Plan d'aménagement particulier « Quartier existant » l'Art. 38. Par bâtiment au maximum 3 couleurs différentes sont admissibles, une pour la façade principale, une pour la partie du rez-de-chaussée dépassant l'étage et une 3ème pour les socles et encadrements.
- c) L'utilisation d'une maçonnerie extérieure en ardoise ou en bois apparent dans les façades, ne sont admis que comme élément de structure de petites dimensions ou sur une seule façade. Les maisons avec un revêtement en bois ou en partie, de type « chalet », sont interdites.
- d) Les façades doivent être traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique du quartier.

Art. 23) Logements abordables

Conformément à l'article 29**bis** de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités réservé aux logements du marché libre et aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre ainsi que la surface construite brute minimale réservée aux logements abordables.

Lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier, tout logement du marché libre, tel que renseigné dans le tableau ci-dessous, peut également être réalisé en tant que logement abordable, conformément à l'alinéa 1^{er}, paragraphe 1^{er} de l'article 29**bis** précité.

En entend par logement du marché libre tout logement non visé par l'alinéa 1^{er}, paragraphe 1^{er} de l'article 29**bis** précité.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement (marché libre & abordable)	SCB minimale réservée au logement abordable	Nombre minimal de logements ¹		Nombre maximal de logements	
			du marché libre	abordables	du marché libre	abordables
1	469 m ²	0 m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
2	437 m ²	0 m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
3	277 m ²	0 m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
4	267 m ²	0 m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
5	267 m ²	0 m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
6	245 m ²	0 m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
7	262 m ²	0 m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
8	262 m ²	0 m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
9	268 m ²	268 m ²	0 u.	1 u.	0 u.	2 u.
10	268 m ²	268 m ²	0 u.	1 u.	0 u.	2 u.
11	505 m ²	0 m ²	2 u.	0 u.	4 u.	0 u.
Total	5158 m²	536 m²	10 u.	2 u.	12 u.	4 u.

¹ Au cas où les auteurs du projet ne souhaitent pas définir pour un plusieurs lots un nombre minimal de logements du marché libre et/ou abordables, il y a lieu de renseigner cette disposition par le symbol « - » dans la ou les cellules concernées du tableau. Cependant, la définition d'un nombre de logements du marché libre minimale est obligatoire si le plan d'aménagement général fixe une densité de logement minimale pour la zone concernée.

3. Annexes

3.1 Levé topographique et plan de délimitation du 19/01/2023, plan n°22/8248 daté 27/02/2023, éch.1/250

3.2 Mesurages officiels de l'administration du cadastre et de la topographie

3.3 Détermination du potentiel constructible en application de l'article 29bis

Détermination du potentiel constructible en application de l'article 29bis (à partir de 2026)

Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'en vigueur depuis le XX/XX/XX

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

hab 1 mix-v

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

DL	minimum / maximum	21	CUS	minimum / maximum	0,70	COS	minimum / maximum	0,40	CSS	maximum	0,60
----	---	----	-----	---	------	-----	---	------	-----	--------------------	------

Potentiel constructible initial selon le PAG	Nombre de logements	minimum / maximum	0 / 14	Emprise au sol	minimum / maximum	0 / 2.041	m ²
	Surface construite brute	minimum / maximum	0 / 4.880	Surface scellée	maximum	3.061	m ²

Application des dispositions de l'article 29bis

- Zone soumise à la réalisation accrue de logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : ☐ non
- Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 15 %

Données relatives à la situation foncière

- Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 69,72 ares
- Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : ares
- Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : %

Données structurantes relatives au PAP

- Surface du terrain à bâtir brut à réserver à la viabilisation du projet (estimation) : 18,69 ares 26,81 %
- SCB maximale qui pourra être dédiée selon le PAP à des fonctions autres que le logement (p.ex. commerce) : 0 m²
- SCB minimale qui sera dédiée selon le PAP à des fonctions autres que le logement : 0 m²
- SCB maximale restante selon le PAG qui sera exclusivement réservée à du logement : 4.880 m²
- SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 488 m²
- SCB maximale admise pour le PAP, conformément à l'art.29bis : 5.368 m²
- Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 110,00 %

Degré d'utilisation du sol augmenté conformément à l'art. 29bis

Potentiel constructible à respecter lors de l'établissement du PAP

SCB totale	minimum / maximum	0 / 5.368	m ²	Nombre de logements du marché privé	minimum / maximum	0 / 14	u.
SCB à réserver au logement (avec logements abordables)	exclusivement / maximum	5.368 / 5.368	m ²	Emprise au sol	minimum / maximum	0 / 2.245	m ²
SCB à réserver à d'autres fonctions	minimum / maximum	0 / 0	m ²	Surface scellée	maximum	3.367	m ²
SCB à réserver au logement abordable	minimum	806	m ²				

Veuillez remplir uniquement les cellules colorées en bleu

3.4 Annexe I : Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'en vigueur depuis le XX/XX/XX

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

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

hab1/mix-v

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :

69,72 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
	/	21		/	0,70		/	0,40		0,60

Application des dispositions de l'article 29bis

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

☒ oui

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

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

15 %

c) SCB maximale à déduire au logement selon le PAG :

3.695 m²

d) SCB maximale à déduire au Log-abo selon l'art.29bis :

554 m²

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

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

ares

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

100 %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :

4.880 m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG :

-1 m²

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

488 m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis

5.368 m²

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

110,00 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
		0	21		0,000	0,770		0,000	0,440		0,660

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements du marché privé (sans logements abordables)		SCB totale	SCB destinée au logement (avec logements abordables)			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol totale		Surface de sol scellée totale
		minimum	maximum		minimum	maximum	exclusivement		minimum	maximum	
1	7,09 ares	/	1 u.	486 m ²	/	486 m ²	486 m ²	0 m ²	/	229 m ²	350 m ²
2	7,10 ares	/	1 u.	453 m ²	/	453 m ²	453 m ²	0 m ²	/	184 m ²	290 m ²
3	4,07 ares	/	1 u.	296 m ²	/	296 m ²	296 m ²	0 m ²	/	139 m ²	215 m ²
4	3,56 ares	/	1 u.	285 m ²	/	285 m ²	285 m ²	0 m ²	/	136 m ²	220 m ²
5	3,76 ares	/	1 u.	285 m ²	/	285 m ²	285 m ²	0 m ²	/	136 m ²	220 m ²
6	3,68 ares	/	1 u.	261 m ²	/	261 m ²	261 m ²	0 m ²	/	110 m ²	190 m ²
7	3,60 ares	/	1 u.	278 m ²	/	278 m ²	278 m ²	0 m ²	/	134 m ²	215 m ²
8	3,65 ares	/	1 u.	278 m ²	/	278 m ²	278 m ²	0 m ²	/	134 m ²	215 m ²
9	3,57 ares	/	0 u.	284 m ²	/	284 m ²	284 m ²	284 m ²	/	134 m ²	205 m ²
10	3,57 ares	/	0 u.	284 m ²	/	284 m ²	284 m ²	284 m ²	/	134 m ²	210 m ²
11	7,93 ares	/	4 u.	505 m ²	/	505 m ²	505 m ²	0 m ²	/	199 m ²	480 m ²
12	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
13	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
14	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
15	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
16	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
17	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
18	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
19	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
20	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
21	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
22	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
23	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
24	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
25	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
26	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
27	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
28	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
29	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
30	ares	/	u.	m ²	/	m ²	m ²	m ²	/	m ²	m ²
Total	51,58 ares	0	12 u.	3.694 m ²	0	3.695 m ²	3.695 m ²	568 m ²	0	1.669 m ²	2.810 m ²

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum
		0,000	17,212		0,000	0,530		0,000	0,324		0,545		15,372 %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

DL	oui	oui	CUS	oui	oui	COS	oui	oui	CSS	oui	Log-abo	oui
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------	-----

3.5 Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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

Projet initié par <u>Mme et M Deltgen - Winandy</u> élaboré par <u>Architecte Speicher Marc</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																								
Situation géographique Commune <u>Esch-sur-Sûre</u> Localité <u>Heiderscheid</u> Lieu-dit <u>Am Eewischteneck</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Restaurant, épicerie, crèche, médecins généraliste, pharmacie, prise de sang</u>		Organisation territoriale de la commune CDA ☐ Commune prioritaire ☐ Pôle de développement ☐																																								
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>88C/014/2020</u> Zone(s) concernée(s) <u>Mix-v</u> <u>Hab-1</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0,4	CUS		0,7	CSS		0,6	DL		21	Emplacements de stationnement			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 _____ m Présence de biotope(s) ☐ Zone de buit ☐ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☐ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> ☐																						
	minimum	maximum																																								
COS		0,4																																								
CUS		0,7																																								
CSS		0,6																																								
DL		21																																								
Emplacements de stationnement																																										
Terrain Surface brute du terrain <u>0,6972 ha</u> Surface nette du terrain <u>0,5104 ha</u> Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées) <u>0,1967 ha</u> Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0,1380 ha</u> Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public) <u>0,0000 ha</u> Surface destinée au stationnement public <u>0,0107 ha</u> Surface destinée à l'espace vert public <u>0,0371 ha</u> Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0,0000 ha</u> Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0,3825 ha</u> Scellement maximal du sol <u>0,4678 ha</u> <u>91,66 %</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0,1868 ha</u> Taux de cession <u>26,79 %</u> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>11</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>4,64 a.</u>																																								
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>1.030,0</td> <td>3.693,8 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>1.030,0</td> <td>1.668,8 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>14</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>20,08</td> <td>22,95 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>28</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>3.693,8 m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	1.030,0	3.693,8 m ²	Emprise au sol	1.030,0	1.668,8 m ²	Nombre de logements	14	16	Densité de logements / hectare brut	20,08	22,95 u./ha	Personnes estimées / logement	2	3	Nombre d'habitants	28	48	Surface de vente maximale	3.693,8 m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td>8</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Surf./ nbre de log. à coût modéré</td> <td>2</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> Surface brute de bureau maximale <u>0,0 m²</u>			minimum	maximum	unifamilial	8	8	bifamilial	2	2	collectif (>2 log/bât.)	1	1	Surf./ nbre de log. à coût modéré	2	4
	minimum	maximum																																								
Surface constructible brute	1.030,0	3.693,8 m ²																																								
Emprise au sol	1.030,0	1.668,8 m ²																																								
Nombre de logements	14	16																																								
Densité de logements / hectare brut	20,08	22,95 u./ha																																								
Personnes estimées / logement	2	3																																								
Nombre d'habitants	28	48																																								
Surface de vente maximale	3.693,8 m ²																																									
	minimum	maximum																																								
unifamilial	8	8																																								
bifamilial	2	2																																								
collectif (>2 log/bât.)	1	1																																								
Surf./ nbre de log. à coût modéré	2	4																																								
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ Chemin Repris _____ Chemin communal _____		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td></td> <td>8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td></td> <td>28</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td></td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>38</td> <td>38</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat		publics		8		privés (min.)		28		privés (max.)		30		total (max.)	0	38	38																			
	activités	habitat																																								
publics		8																																								
privés (min.)		28																																								
privés (max.)		30																																								
total (max.)	0	38	38																																							
Offre de transport collectif dans la localité Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) <u>170,0 m</u>		Proximité gare (distance parcourue) _____ m																																								
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>270,0 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>450,0 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>161,0 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>196,7 m²</u>																																								