

20-09-2012  
Modifié le 10-02-2014  
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
« Nouveau Quartier »

## **P.A.P. «Hinter dem Dorf»**

### **Localité de Warken Commune d'Ettelbruck**

#### **PARTIE ECRITE**

Modifié suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région (n° 16713/16C) du 04 avril 2013

Pour la réalisation de 55 unités d'habitation en habitat unifamilial et 36 unités d'habitation en habitat collectif, soit un total de 91 unités d'habitation

Maître d'ouvrage :  
**KIKUOKA LUXEMBOURG s.a.**  
14, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Maître d'œuvre:  
E-cone s.à r.l.  
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS  
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Notre réf : 1255/04

Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

P.A.P. „Hinter dem Dorf“ à Warken	PARTIE ECRITE	20-09-2012 Modifié le 10-02-2014	1
-----------------------------------	---------------	-------------------------------------	---

# SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>4</b>
A/ DISPOSITIONS GENERALES	4
1. Types de constructions et de fonctions autorisées	4
2. Implantation et alignement	4
3. Degrés d'utilisation du sol	4
4. Nombre de niveaux	5
5. Type et pente des toitures	5
6. Réalisation d'avant-corps et de balcons	5
7. Réalisation de terrasses non-couvertes	6
8. Réalisation de coupure visuelle	6
9. Réalisation d'abris de jardin	6
10. Modelage du terrain naturel	6
11. Réalisation de murs et de murets	7
12. Réalisation de travaux de déblai et de remblai	7
13. Stationnement privé	7
14. Façades et apparence extérieure	8
15. Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	8
16. Evacuation des eaux de pluie	8
17. Plantations d'arbres et d'arbustes sur le domaine privé	8
18. Surfaces consolidées	8
B/ AJUSTEMENTS ET PRECISIONS DES DISPOSITIONS GENERALES PAR LOT	9
Lots 01 à 05	10
Lots 06 à 10	10
Lots 11 à 17	11
Lots 18 à 23	11
Lots 24 à 28	12
Lot 29	12
Lots 30 à 34	12
Lots 35 à 41	13
Lot 42	13
Lot 43	13
Lots 44 à 47	14
Lots 48 à 50	14
Lot 51	15
Lots 52 à 55	15
Lot 56	16
Lot 57	16
Lot 58	16
Lot 59	16
<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>17</b>
A/ AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC PROJETE	17
B/ REAMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC EXISTANT	17
<b>REALISATION DE LOGEMENTS A COÛTS MODERES</b>	<b>18</b>
<b>SCHEMAS D'IMPLANTATION</b>	<b>19</b>

## INTRODUCTION

---

Suivant le Plan d'Aménagement Général (P.A.G.) de la Commune d'Ettelbruck, le présent Projet d'Aménagement Particulier (P.A.P.) concerne des terrains classés en zone d'habitation soumise à plan d'aménagement particulier défini par des coefficients d'occupation (C.O.S.) et d'utilisation de sol (C.M.U.).

Suivant le P.A.G. de la Commune d'Ettelbruck, les coefficients C.O.S. et C.M.U. s'élèvent respectivement à maximum 0,4 et 1,0.

Dans le cadre du présent projet et au vu des exigences urbanistiques, ces valeurs ont été revues avec l'Administration Communale d'Ettelbruck et fixées à maximum 0,34 pour le C.O.S. et 0,92 pour le C.M.U. en moyenne pour l'ensemble du domaine privé.

Pour toutes les dispositions réglementaires qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la présente partie écrite, il y a lieu de se référer à la partie graphique relative et au Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Ettelbruck.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique - plans n° 125504-325, n° 125504-326 et n° 125504-327. La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

Le présent projet a été remanié suite à l'avis n° 16713/16C du 04 avril 2013 de la Cellule d'Evaluation auprès du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région.

# AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

---

## A/ DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Types de constructions et de fonctions autorisées

Le présent P.A.P. est exclusivement destiné aux maisons d'habitation unifamiliale et aux constructions d'habitation collective.

Une mixité des fonctions est autorisée à condition que les fonctions autres que l'habitat soient compatibles avec la fonction d'habitat. Y sont admises comme fonctions autres que la fonction d'habitat, les services de proximité, les professions libérales, les équipements publics en relation directe avec les besoins du futur lotissement.

Toute autre fonction que l'habitat devra faire l'objet d'un accord de l'Administration Communale d'Ettelbruck.

Pour les constructions de type collectif, une mixité des fonctions est autorisée à raison de maximum 25% pour les fonctions autres que l'habitat par résidence.

Pour les habitations unifamiliales, une mixité des fonctions est autorisée, tant qu'un logement par habitation soit garanti.

### 2. Implantation et alignements :

Des reculs antérieurs, postérieurs et latéraux, ainsi que des profondeurs et largeurs maximales des constructions projetées sont définis par la partie graphique du P.A.P..

Les limites maximales des sous-sols communs des lots 11 à 17, 35 à 41 et du lot 56 peuvent être dépassées en hauteur et en profondeur par des installations techniques (ascenseurs, poubelles, sortie de secours, etc.)

Par groupe de maisons (maisons en bande, maisons en bande sur drive commun, maisons jumelées), les niveaux rez-de-chaussée devront se situer à la même altitude. Cette altitude, sauf indication contraire donnée dans le chapitre « Ajustements et précisions des dispositions générales par lot », est fixée au milieu du groupe de maisons (pour plus de deux maisons) ou à la limite mitoyenne du groupe de maisons (pour maisons jumelées).

### 3. Degrés d'utilisation du sol :

Suivant le P.A.G. de la Commune d'Ettelbruck, les coefficients C.O.S. et C.M.U. s'élèvent respectivement à maximum 0,4 et 1,0.

Dans le cadre du présent projet et au vu des exigences urbanistiques, ces valeurs ont été revues avec l'Administration Communale d'Ettelbruck et fixées à maximum 0,34 pour le C.O.S. et 0,92 pour le C.M.U. en moyenne pour l'ensemble du domaine privé.

Les coefficients d'occupation et d'utilisation du sol sont appliqués et respectés par rapport à l'ensemble du domaine privé sans obligation de les respecter sur chaque parcelle individuellement.

Les carports, véloports et abris de jardin, réalisés en construction légère, ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol et de la surface construite brute des lots concernés par ce type de construction.

Les valeurs maximales des coefficients C.O.S. et C.M.U. pour chaque lot sont données dans le chapitre « Ajustements et précisions des dispositions générales. »

#### 4. Nombre de niveaux :

Le nombre de niveau est défini par rapport à la voirie desservante, le niveau rez-de-chaussée (niveau 0) correspondant au niveau de la voirie desservante. Le nombre maximal admissible de niveaux par construction est donné sur la partie graphique relative.

Selon la topographie et le projet d'exécution du P.A.P., des niveaux semi-enterrés et des demi-niveaux sont autorisés.

Les espaces aménagés comme habitables aux niveaux semi-enterrés doivent répondre aux normes établies en termes d'ouverture (éclairage naturel) et d'isolation.

La réalisation de cave (niveau -1) est autorisée pour tous les lots à l'exception des lots 01 à 05 et 42 à 55.

Pour les constructions accolées (habitations unifamiliales et habitations collectives), la première habitation construite du groupe détermine la hauteur finie des niveaux pour les autres constructions du groupe (pour le même nombre de niveaux).

#### 5. Type et pente des toitures :

Le présent projet autorise des toitures à deux pentes, des toitures plates et des toitures-terrasses.

En dehors des surfaces destinées à l'aménagement de toitures-terrasses, un recouvrement végétal est à privilégier sur les toitures plates.

Pour les toitures à deux pentes, l'angle de chaque pan est fixé à 35°. Un dépassant de corniche de maximum 0,20 m est autorisé des deux côtés de la toiture.

Pour les toitures plates et les toitures-terrasses, des acrotères et garde-corps sont autorisés comme suit :

- max 0,30 m pour les acrotères à partir du niveau fini, recouvrement végétal compris (toitures plates et toitures-terrasses),
- max 1,20 pour les garde-corps à partir du niveau fini (toitures-terrasses).

Au besoin, les acrotères peuvent être surmontés d'un garde-corps.

Les toitures d'un même groupe de constructions attenantes, jumelées ou en bande (habitat unifamilial et habitat collectif), devront avoir les mêmes hauteurs à la corniche et types de recouvrement du toit, à condition que celles-ci possèdent le même nombre de niveaux. La première habitation construite du groupe détermine ces paramètres pour les autres constructions du groupe.

#### 6. Réalisation d'avant-corps et de balcons :

Pour les habitations unifamiliales et les habitations collectives, et sauf indication contraire sur la partie graphique relative, la réalisation d'avant-corps et de balcons est autorisée sur tous les niveaux, hors rez-de-chaussée, combles et étages en retrait.

Les constructions et façades concernées par la possibilité de réaliser des avant-corps et des balcons sont indiquées sur la partie graphique respective.

Pour les habitations unifamiliales, la superficie de plancher maximale des avant-corps par niveau et par façade concernée est de 3,00 m<sup>2</sup>.

Pour les habitations collectives (lot 56), la superficie de plancher maximale des avant corps par niveau et par façade concernée pour chaque bloc (maximum 8 UH) est de 7,50 m<sup>2</sup>.

La réalisation d'avant-corps et de balcons dans le recul latéral des habitations unifamiliales et des résidences est interdite.

La saillie des avant-corps et des balcons par rapport aux façades concernées est à réaliser conformément aux dispositions du Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Ettelbruck.

#### 7. Réalisation de terrasses non-couvertes :

Le présent projet autorise la réalisation de terrasses non-couvertes comme indiqué dans la partie graphique relative.

Les terrasses non-couvertes sont à réaliser de préférence en matériau perméable.

Dans le cas où la profondeur des constructions est inférieure à la limite maximale de surface constructible, l'emplacement de la terrasse doit s'adapter au projet d'architecture et ne peut être séparé par un vide avec la construction principale. Tous les aménagements extérieurs (coupure visuelle, murs/murets, escaliers, talus, etc.) accompagnant les terrasses non-couvertes sont aussi à adapter en fonction du projet d'architecture.

#### 8. Réalisation de coupure visuelle :

Concernant les maisons jumelées, en bande, les constructions collectives ainsi que la construction du lot 51, pour toutes les surfaces définies en tant que terrasses non-couvertes et toitures-terrasses sur la partie graphique relative, la réalisation d'une coupure visuelle est obligatoire. La coupure visuelle peut être réalisée en construction légère (par exemple, paroi en bois) et doit respecter une hauteur comprise entre minimum 1,80 m et maximum 2,20 m.

#### 9. Réalisation d'abris de jardin :

Pour chaque habitation unifamiliale, à l'exception des lots 35 à 41 et 48 à 50, il sera possible de réaliser un abri de jardin en construction légère suivant les dispositions du Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Ettelbruck pour la réalisation d'abris de jardin, à savoir un abri de jardin dans le recul postérieur par parcelle, d'une superficie maximale de 12,00 m<sup>2</sup>.

Par lot, l'abri sera disposé à minimum 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de propriété et à minimum 3,00 m par rapport au volume principal.

La réalisation d'abri de jardin sur la limite latérale est possible avec l'accord des propriétaires limitrophes concernés.

La superficie maximale des abris de jardin n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol et de la surface construite brute pour les lots susceptibles d'accueillir un abri de jardin.

Pour les habitations projetées en habitat collectif (lot 56), un véloport à la charge de la copropriété est aménagé en surface, en construction légère comme indiqué sur la partie graphique relative. D'autres locaux vélos, poussettes, etc. sont à aménager en sous-sol suivant le projet d'architecture.

#### 10. Modelage du terrain naturel :

Des zones de non-modification topographique sont définies en limite de propriété des lots 06 à 23 et de 51 à 59. Ces zones pourront subir des modelages ponctuels du terrain naturel lors de la réalisation des futures constructions, mais devront en fin de chantier récupérer leur aspect d'origine.

### 11. Réalisation de murs et de murets :

Le présent projet prévoit la réalisation de murs et murets sur le domaine privé et le domaine public comme indiqué sur la partie graphique relative.

Tous les murs peuvent être surplombés d'une haie ou d'une clôture.

L'emplacement des murs projetés sur la partie graphique peut être adapté en fonction du projet d'architecture de la construction concernée à condition de respecter la logique de leur implantation initiale.

Suivant le projet d'exécution du P.A.P., pour des raisons techniques, des murs et murets supplémentaires par rapport aux aménagements déjà prévus par le P.A.P. peuvent être réalisés, conformément aux prescriptions du Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Ettelbruck.

### 12. Réalisation de travaux de déblai et de remblai :

Au vu de la topographie du site du projet, les travaux de déblai et de remblai sont à accompagner par des structures de soutènement (murs, talus) à ériger sur le terrain d'exécution des travaux de déblai et de remblai.

Suivant le projet d'exécution du P.A.P., pour des raisons techniques, des travaux de déblai et de remblai supplémentaires par rapport aux aménagements déjà prévus par le P.A.P. peuvent être réalisés, conformément aux prescriptions du Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Ettelbruck.

### 13. Stationnement privé :

Pour chaque unité d'habitation, en maison unifamiliale ou en habitat collectif, deux emplacements de stationnement sont obligatoires, dont au moins un couvert. Les allées de garages peuvent faire office d'emplacement de stationnement.

Pour les lots 01 à 05, l'intégralité des emplacements de stationnement (deux emplacements de stationnement par maison) sera réalisée au niveau rez-de-chaussée (niveau semi-enterré) et accessible via un drive commun aux habitations projetées.

Pour les lots 11 à 17, l'intégralité des emplacements de stationnement (deux emplacements de stationnement par maison) sera réalisée au niveau du sous-sol et accessible via un drive commun aux habitations projetées.

Pour les lots 35 à 41, les habitations disposeront d'un emplacement de stationnement en sous-sol, accessible via un drive commun aux habitations projetées, et d'un emplacement de stationnement en surface projeté dans le recul avant des constructions.

Pour le lot 56, l'intégralité des emplacements de stationnement, soit deux emplacements de stationnement par unité d'habitation créée, sera réalisée en sous-sol.

Les carports projetés sur les lots 48 à 50, ainsi que le véloport du lot 56, réalisés en construction légère, ne seront pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol et de la surface construite brute des lots concernés.

Tout accès carrossable ou emplacement de stationnement extérieur sur le domaine privé respecte une pente maximale de 10% par rapport à l'axe de la voirie desservante.

#### 14. Façades et apparence extérieure des constructions projetées :

Pour les façades, la couleur dominante pour les parties en crépis s'étend sur une plage de couleur allant du blanc au gris foncé. Ponctuellement, une couleur additionnelle est admissible à raison d'une couleur additionnelle par maison sur au maximum 20% de la façade concernée. L'emploi de couleurs criardes n'est pas autorisé.

Le matériau de base de la façade est le crépis, le béton, le bois, les plaques de bardage ou le métal. Un autre matériau additionnel est autorisé à raison d'un seul matériau additionnel, à raison de 20% au maximum de la façade concernée.

Le choix des couleurs et des matériaux extérieurs utilisés se fera en harmonie avec ceux des façades des constructions voisines. L'application d'une couleur additionnelle n'entre pas en contradiction avec l'application d'un matériau additionnel.

Pour les couleurs et matériau de façades, les constructions d'un même groupe (habitat unifamilial et habitat collectif) doivent faire objet d'un même concept architectural.

Les couleurs et matériaux principaux et additionnels sont à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

#### 15. Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires (thermiques et photovoltaïques).

Pour les lots 06 à 17 et le lot 56, il est recommandé de placer les installations solaires sur la toiture du dernier niveau de la construction principales (toiture plate). Les installations solaires doivent être placées de manière à respecter des reculs minimaux de 2,00 m par rapport au bord de l'alignement avant de la façade principale et de 1,00 m par rapport aux bords latéraux et postérieurs de la construction.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures plates, doivent respecter une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de la toiture.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures à deux pans, doivent être placés parallèlement au pan de toiture respectif.

#### 16. Evacuation des eaux de pluie :

Pour l'ensemble des lots, à l'exception des lots 11 à 17 et 35 à 41, deux raccordements au réseau d'évacuation des eaux de pluie seront possibles – un entièrement canalisé et un en fossé ouvert. Lorsque les conditions techniques le permettent, le raccordement via fossé ouvert sera à privilégier.

L'emplacement des raccordements en fossé ouvert, tel qu'indiqué sur la partie graphique relative, peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

#### 17. Plantations d'arbres et d'arbustes sur le domaine privé :

La plantation d'arbres et d'arbustes sur les lots privés, telle qu'indiquée sur la partie graphique relative est obligatoire. Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales (cf. « Aménagement de zones d'habitation écologique et respectueux du paysage »).

#### 18. Surfaces consolidées :

Pour l'ensemble des lots privés, l'usage de matériaux semi-perméables (pavés drainants par exemple) pour les surfaces indiquées comme pouvant être scellées est recommandé.

## **B/ AJUSTEMENTS ET PRECISIONS DES DISPOSITIONS GENERALES PAR LOT**

Pour certaines dispositions générales, des ajustements et précisions par lot sont définis comme suit :

## LOTS 01 à 05

LOTS 01 à 05	
POSITION	REMARQUES
<b>1. Types de constructions et de fonctions autorisées :</b>	- maisons unifamiliales en bande avec drive commun ;  L'ensemble des maisons fera l'objet d'une même philosophie architecturale.
<b>2. Implantation et alignement :</b>	Les maisons seront réalisées sur un même niveau, sans différence d'altitude au niveau du rez-de-chaussée. Le niveau d'altitude sera fixé par rapport à la rue de Bourschterbach, au milieu du groupe formé par les maisons.
<b>4. Nombre de niveaux :</b>	La réalisation d'un niveau en sous-sol est interdite .

**Tableau 1 :** Dispositions particulières pour les lots 01 à 05

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs maximales de degrés d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque lot :

	LOT 01	LOT 02	LOT 03	LOT 04	LOT 05
<b>C.O.S.</b>	0,27	0,53	0,52	0,51	0,31
<b>C.M.U.</b>	0,62	1,21	1,18	1,16	0,71

**Tableau 2 :** Degrés d'utilisation du sol pour les lots 01 à 05

## LOTS 06 à 10

LOTS 06 à 10	
POSITION	REMARQUES
<b>2. Implantation et alignement :</b>	Une partie du recul latéral des lots 8 à 10 (cf. partie graphique relative) est couverte de servitude de passage afin de permettre l'accès et l'entretien des constructions sur le lot attenant.

**Tableau 3 :** Dispositions particulières pour les lots 06 à 10

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs maximales de degrés d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque lot :

	LOT 06	LOT 07	LOT 08	LOT 09	LOT 10
<b>C.O.S.</b>	0,34	0,43	0,37	0,40	0,39
<b>C.M.U.</b>	0,72	0,98	0,85	0,92	0,90

**Tableau 4 :** Degrés d'utilisation du sol pour les lots 06 à 10

## LOTS 11 à 17

LOTS 11 à 17	
POSITION	REMARQUES
<b>1. Types de constructions et de fonctions autorisées :</b>	- maisons unifamiliales en bande sur drive commun ;  L'ensemble des maisons fera l'objet d'une même philosophie architecturale.
<b>2. Implantation et alignement :</b>	Les maisons sont disposées sur un même niveau, sans différence d'altitude au niveau du rez-de-chaussée.  Le niveau de référence pour le niveau d'altitude est fixé par rapport à la construction du lot 11, dans son coin extérieur (cf. schéma d'implantation n°1, page 19). A l'endroit du coin extérieur de la construction du lot 11, le groupe de maisons est posé au niveau de l'axe de la voirie.

**Tableau 5 :** Dispositions particulières pour les lots 11 à 17

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs maximales de degrés d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque lot :

	LOT 11	LOT 12	LOT 13	LOT 14	LOT 15	LOT 16	LOT 17
<b>C.O.S.</b>	0,25	0,39	0,39	0,39	0,39	0,38	0,20
<b>C.M.U.</b>	0,73	1,13	1,13	1,12	1,11	1,10	0,58

**Tableau 6 :** Degrés d'utilisation du sol pour les lots 11 à 17

## LOTS 18 à 23

LOTS 18 à 23	
POSITION	REMARQUES
<b>2. Implantation et alignement :</b>	Les deux maisons jumelées d'un même groupe seront réalisées sur un même niveau, sans différence d'altitude au niveau du rez-de-chaussée.  Le niveau sera fixé par rapport à l'axe de la voirie desservante, mesuré dans la limite mitoyenne des maisons jumelées. Chaque maison doit disposer d'un accès garage (allée carrossable) avec une pente maximale de 10% par rapport à l'axe de la voirie desservante.

**Tableau 7 :** Dispositions particulières pour les lots 18 à 23

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs maximales de degrés d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque lot :

	LOT 18	LOT 19	LOT 20	LOT 21	LOT 22	LOT 23
<b>C.O.S.</b>	0,35	0,34	0,34	0,33	0,32	0,31
<b>C.M.U.</b>	1,12	1,11	1,09	1,07	1,05	1,02

**Tableau 8 :** Degrés d'utilisation du sol pour les lots 18 à 23

## LOTS 24 à 28

LOTS 24 à 28	
POSITION	REMARQUES
<b>2. Implantation et alignement :</b>	<p>Les maisons attenantes d'un groupe de maisons (maisons jumelées et maisons en bande) seront réalisées sur un même niveau sans différence d'altitude au niveau du rez-de-chaussée.</p> <p>Le niveau sera fixé par rapport à l'axe de la voirie desservante, mesuré au milieu du groupe de maisons (maisons en bande) ou à la limite mitoyenne (maisons jumelées). Chaque maison doit disposer d'un accès garage (allée carrossable) d'une pente maximale de 10% par rapport à l'axe de la voirie desservante.</p>

Tableau 9 : Dispositions particulières pour les lots 24 à 28

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs maximales de degrés d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque lot :

	LOT 24	LOT 25	LOT 26	LOT 27	LOT 28
<b>C.O.S.</b>	0,34	0,34	0,34	0,45	0,34
<b>C.M.U.</b>	1,06	1,04	1,04	1,40	1,04

Tableau 10 : Degrés d'utilisation du sol pour les lots 24 à 28

## LOT 29

Les valeurs maximales de C.O.S. et de C.M.U. pour le lot 29 sont de respectivement 0,38 et 1,05.

## LOTS 30 à 34

LOTS 30 à 34	
POSITION	REMARQUES
<b>2. Implantation et alignement :</b>	<p>Les maisons seront réalisées sur trois niveaux d'altitude différents au niveau du rez-de-chaussée par rapport à l'axe de la voirie desservante, comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un niveau d'altitude commun pour les constructions des lots 30 et 31 (niveau mesuré à la limite mitoyenne des deux maisons) ;</li><li>- un niveau d'altitude commun pour les constructions des lots 32 et 33 (niveau mesuré à la limite mitoyenne des deux maisons) ;</li><li>- un niveau d'altitude pour la construction du lot 34 (niveau mesuré dans l'axe de la maison).</li></ul> <p>Une différence d'altitude régulière au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol entre les trois blocs de maisons est autorisée.</p>

Tableau 11 : Dispositions particulières pour les lots 30 à 34

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs maximales de degrés d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque lot :

	LOT 30	LOT 31	LOT 32	LOT 33	LOT 34
<b>C.O.S.</b>	0,28	0,38	0,38	0,38	0,37
<b>C.M.U.</b>	0,87	1,24	1,24	1,24	0,87

Tableau 12 : Degrés d'utilisation du sol pour les lots 30 à 34

## LOTS 35 à 41

LOTS 35 à 41	
POSITION	REMARQUES
<b>1. Types de constructions et de fonctions autorisées :</b>	- maisons unifamiliales en bande sur drive commun ;  L'ensemble des maisons fera l'objet d'une même philosophie architecturale.
<b>2. Implantation et alignement :</b>	Les maisons seront réalisées sur un même niveau, sans différence d'altitude au niveau du rez-de-chaussée. Le niveau d'altitude sera fixé par rapport à la voirie desservante (nouvelle voirie), mesuré au milieu du groupe de maisons.  Au niveau de l'entrée du drive (lot 41), le groupe de maisons doit être posé à minimum 9,00 m par rapport à la limite du domaine public et respecter une pente maximale de 10% par rapport à l'axe de la voirie desservante (rue de Bourschterbach). Les allées carrossables dans le recul avant des maisons doivent respecter une pente maximale de 10% par rapport à la voirie desservante (nouvelle voirie).

**Tableau 13 :** Dispositions particulières pour les lots 35 à 41

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs maximales de degrés d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque lot :

	LOT 35	LOT 36	LOT 37	LOT 38	LOT 39	LOT 40	LOT 41
<b>C.O.S.</b>	0,56	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,42
<b>C.M.U.</b>	0,87	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	0,75

**Tableau 14 :** Degrés d'utilisation du sol pour les lots 35 à 41

## LOT 42

LOT 42	
POSITION	REMARQUES
<b>2. Implantation et alignement :</b>	Au niveau de la dépendance, un recul minimal de 10,50 m par rapport au domaine public et un alignement avec les constructions des lots 35 à 41, au niveau de l'accès drive, est à respecter (cf. partie graphique relative).
<b>4. Nombre de niveaux :</b>	La réalisation d'un niveau en sous-sol est interdite.

**Tableau 15 :** Dispositions particulières pour le lot 42

Les valeurs maximales de C.O.S. et de C.M.U. pour le lot 42 sont de respectivement 0,28 et 0,61.

## LOT 43

LOT 43	
POSITION	REMARQUES
<b>4. Nombre de niveaux :</b>	La réalisation d'un niveau en sous-sol est interdite.

**Tableau 16 :** Dispositions particulières pour le lot 43

Les valeurs maximales de C.O.S. et de C.M.U. pour le lot 43 sont de respectivement 0,24 et 0,54.

## LOTS 44 à 47

LOTS 44 à 47	
POSITION	REMARQUES
<b>2. Implantation et alignement :</b>	<p>Les deux maisons jumelées d'un même groupe seront réalisées sur un même niveau, sans différence d'altitude au niveau du rez-de-chaussée.</p> <p>Le niveau d'altitude sera fixé par rapport à la voirie, mesuré dans la limite mitoyenne de chaque groupe de deux maisons jumelées. Chaque maison doit disposer d'un accès garage (allée carrossable) d'une pente maximale de 10% par rapport à l'axe de la voirie desservante.</p> <p>Les constructions seront implantées à minimum 6,00 m par rapport au domaine public, mesuré dans l'axe des maisons, et respecteront un alignement entre maisons jumelées et entre bloc de maisons jumelées (cf. partie graphique relative).</p>
<b>4. Nombre de niveaux :</b>	La réalisation d'un niveau en sous-sol est interdite.

**Tableau 17 :** Dispositions particulières pour le lot 44 à 47

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs maximales de degrés d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque lot :

	LOT 44	LOT 45	LOT 46	LOT 47
<b>C.O.S.</b>	0,25	0,26	0,26	0,26
<b>C.M.U.</b>	0,58	0,61	0,60	0,59

**Tableau 18 :** Degrés d'utilisation du sol pour les lots 44 à 47

## LOTS 48 à 50

LOTS 48 à 50	
POSITION	REMARQUES
<b>1. Types de constructions et de fonctions autorisées :</b>	L'ensemble des maisons fera l'objet d'une même philosophie architecturale.
<b>2. Implantation et alignement :</b>	<p>Les volumes principaux seront réalisés sur un même niveau, sans différence d'altitude au niveau du rez-de-chaussée.</p> <p>Le niveau de référence pour le niveau d'altitude est fixé par rapport à la construction du lot 48, dans son coin extérieur (cf. schéma d'implantation n°2, page 19). A l'endroit du coin extérieur de la construction du lot 48, le groupe de maisons est posé au niveau du terrain naturel.</p> <p>Une différence d'altitude au niveau du sous-sol entre le volume principal et sa dépendance (garage) est autorisée.</p>
<b>4. Nombre de niveaux :</b>	La réalisation d'un niveau en sous-sol est interdite.
<b>13. Stationnement privé :</b>	Les habitations ont la possibilité de réaliser un carport (cf. partie graphique relative) en construction légère dans leur recul avant avec une rampe maximale de 10% par rapport à la voirie desservante.

**Tableau 19 :** Dispositions particulières pour les lots 48 à 50

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs maximales de degrés d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque lot :

	LOT 48	LOT 49	LOT 50
<b>C.O.S.</b>	0,34	0,45	0,35
<b>C.M.U.</b>	0,71	0,94	0,72

**Tableau 20 :** Degrés d'utilisation du sol pour les lots 48 à 50

## LOT 51

LOT 51	
POSITION	REMARQUES
<b>4. Nombre de niveaux :</b>	La réalisation d'un niveau en sous-sol est interdite.

**Tableau 21** : Dispositions particulières pour le lot 51

Les valeurs maximales de C.O.S. et de C.M.U. pour le lot 51 sont de respectivement 0,34 et 0,82.

## LOTS 52 à 55

LOTS 52 à 55	
POSITION	REMARQUES
<b>2. Implantation et alignement :</b>	Les deux maisons jumelées d'un même groupe seront réalisées sur un même niveau, sans différence d'altitude au niveau du rez-de-chaussée.  Le niveau d'altitude sera fixé par rapport à la voirie desservante, mesuré dans la limite mitoyenne des volumes principaux attenants.  Aucune différence d'altitude entre le volume principal et sa dépendance (garage) n'est autorisée.
<b>4. Nombre de niveaux :</b>	La réalisation d'un niveau en sous-sol est interdite.

**Tableau 22** : Dispositions particulières pour les lots 52 à 55

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs maximales de degrés d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque lot :

	LOT 52	LOT 53	LOT 54	LOT 55
<b>C.O.S.</b>	0,41	0,37	0,37	0,38
<b>C.M.U.</b>	0,83	0,78	0,79	0,80

**Tableau 23** : Degrés d'utilisation du sol pour les lots 52 à 55

## LOT 56

LOT 56	
POSITION	REMARQUES
<b>1. Types de constructions et de fonctions autorisées :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- construction d'habitation collective de type résidences ;</li><li>- max 36 UH avec max 8 UH / résidence ;</li><li>- en moyenne 85,00 m<sup>2</sup> de surface habitable par UH ;</li><li>- max 25% autres fonctions (cf. point 1 Dispositions Générales).</li></ul> <p>Il est autorisé la réalisation de résidences jumelées à condition que chaque résidence dispose de sa propre cage de circulation et soit délimitée au niveau de la façade. Les appartements projetés sont obligatoirement traversant. Aucun appartement orienté exclusivement ou principalement Nord n'est admis.</p> <p>L'ensemble des résidences fera l'objet d'une même philosophie architecturale.</p>
<b>2. Implantation et alignement :</b>	<p>L'ensemble des résidences doit respecter une emprise au sol de maximum 1 137,50 m<sup>2</sup>. Les résidences seront implantées dans une bande de construction d'une profondeur maximale de 14,00 m.</p> <p>Les résidences seront posées sur un même niveau d'altitude et reposeront sur un sous-sol commun surélevé d'environ 1,00 m (couverture végétale comprise) par rapport à l'axe de la voirie desservantes (cf. schéma d'implantation n°3, page 20). Une servitude de passage de minimum 10,00 pour accès pompiers est imposée à la jonction entre le lot 56 et l'espace vert public (limite Est du lot 56). Le passage doit se faire sans différence d'altitude entre la voirie de desserte, l'espace vert public et le lot 56. La réalisation du passage doit recevoir au préalable l'accord du Service des pompiers.</p> <p>L'espace vert privé dont disposeront les résidences sera couvert par une servitude de passage. L'emplacement de la servitude de passage peut varier en fonction du projet d'architecture. Un accès piéton doit être garanti depuis l'esplanade verte vers l'espace vert public (cf. partie graphique relative). L'emplacement définitif de l'accès piéton est défini en fonction du projet d'architecture.</p>
<b>5. Type et pente des toitures :</b>	<p>cf. point 5 Dispositions Générales ;</p> <p>Les volumes construits seront conçus avec une toiture-terrasse (dernier niveau plein, niveau en retrait). Les toitures-terrasses peuvent être réalisées en toiture plate.</p>

**Tableau 24 :** Dispositions particulières pour le lot 56

Les valeurs maximales de C.O.S. et de C.M.U. pour le lot 56 sont de respectivement 0,28 et 1,15.

## LOT 57

Aucune indication.

## LOT 58

Aucune indication.

## LOT 59

Aucune indication.

## **AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

---

### **A/ Aménagement du domaine public projeté**

Suivant l'article 30 portant sur la cession des fonds réservés à des aménagements publics de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier, doivent être cédés à la commune.

Dans le cadre du projet d'aménagement particulier « Hinter dem Dorf », la surface à céder au domaine public de la Commune d'Ettelbruck s'élève à environ 74 a 84 ca, soit +/- 25,76% de la surface totale du P.A.P.. Les fonds cédés seront destinés à la réalisation d'aménagements et d'équipements publics tels que la voirie de desserte, les emplacements de stationnement, les aires de verdure.

Un accès piéton accessible aux personnes à mobilité réduite est à garantir depuis la place triangulaire vers l'espace vert public.

Le projet d'aménagement particulier impose l'emploi d'essences locales pour l'aménagement du domaine public (cf. « Aménagement de zones d'habitation écologique et respectueux du paysage »).

L'emplacement des places de stationnement à ciel ouvert, les arbres, les lampadaires, etc., peut varier en fonction du projet d'exécution du présent P.A.P..

### **B/ Réaménagement du domaine public existant**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, la réalisation de domaine public comprend le réaménagement des fonds publics déjà existants et leur intégration au fonctionnement du futur lotissement. Ce réaménagement concerne la rue de Bourschterbach dans sa partie longeant le site du projet et au niveau de son croisement avec la rue de Welscheid.

Les modifications consistent en le réaménagement du domaine public existant au niveau de l'entrée Nord (extrémité Nord de la rue de Bourschterbach) et de l'entrée Sud (croisement de la rue Bourschterbach avec la rue de Welscheid) et en le remaniement de l'espace piéton et de stationnement existant.

Concernant les emplacements de stationnement existant dans la rue de Bourschterbach (28 places au total), le projet conserve le nombre de places mais modifie leur emplacement actuel (cf. partie graphique relative).

Concernant l'espace piéton, la continuité des déplacements piétons est conservée, la trajectoire des trottoirs est adaptée en fonction du réaménagement de la voirie et des emplacements de stationnement.

Les fonds publics existants à réaménager ne sont pas intégrés au périmètre P.A.P. et par conséquent, ne sont pas pris en compte dans la définition des fonds à céder au domaine public.

Le réaménagement du domaine public existant fera l'objet d'une convention entre le promoteur de l'opération d'aménagement et l'Administration Communale d'Ettelbruck.

## **REALISATION DE LOGEMENTS A COÛTS MODERES**

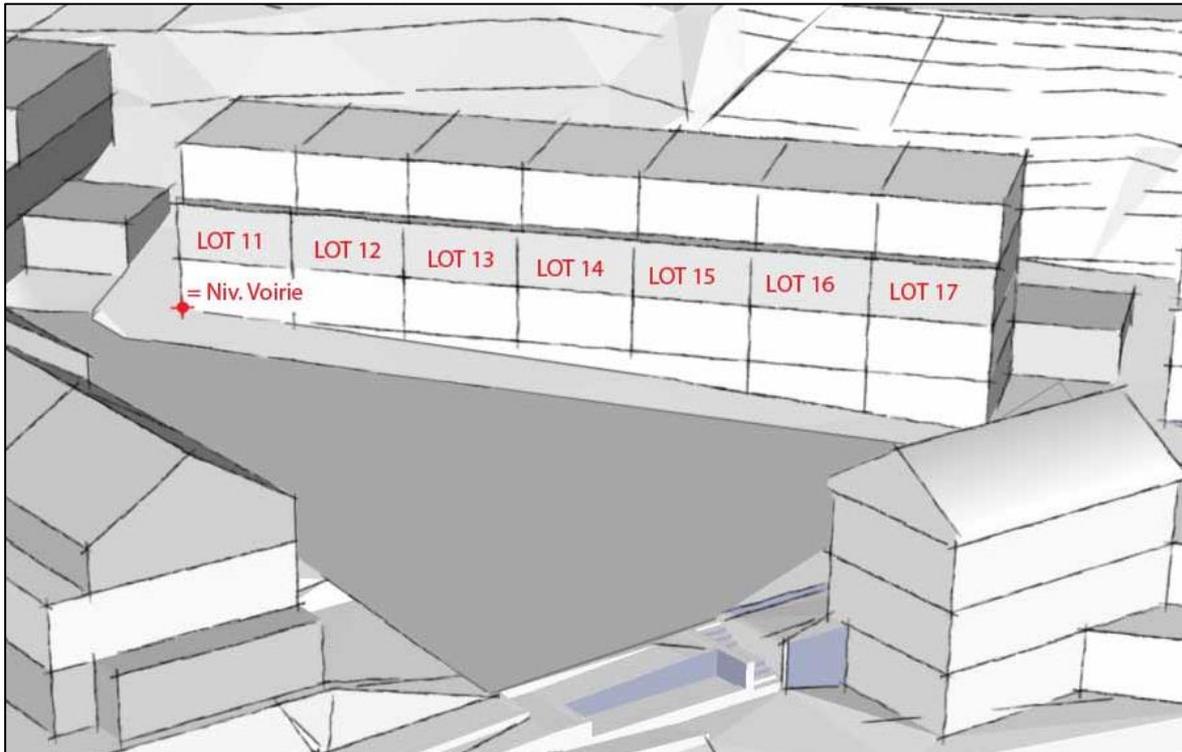
---

Suivant l'article 24 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égal à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* ».

Concernant le présent projet, dont la surface brute est d'environ 2 ha 90 a 58 ca, sur les 91 UH projetées (55 UH en habitat unifamilial et au maximum 36 UH en habitat collectif), dix des unités d'habitations (soit 10% des UH projetées) seront destinées à la réalisation de logements à coûts modérés suivant les dispositions de la loi projetée.

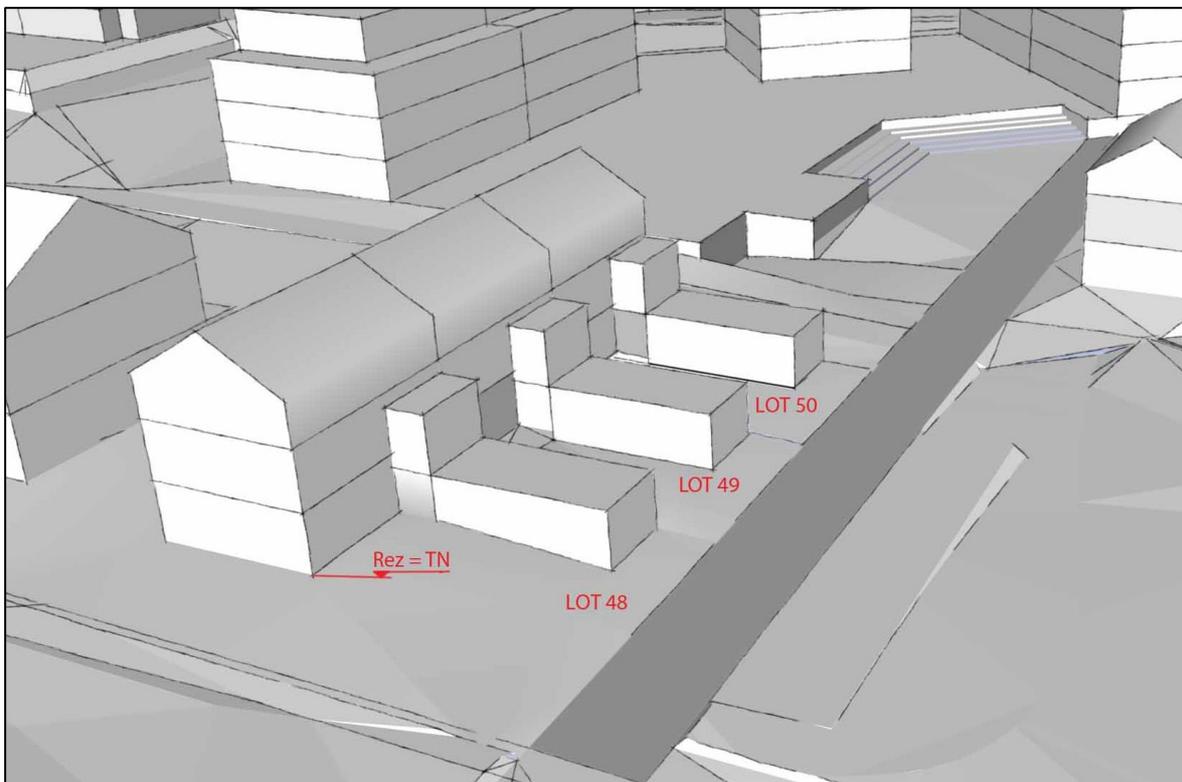
Les lots susceptibles d'accueillir des habitations à coûts modérés seront définis ultérieurement dans le cadre d'une convention entre le promoteur de l'opération d'aménagement et l'Administration Communale d'Ettelbruck.

## SCHEMA D'IMPLANTATION 1



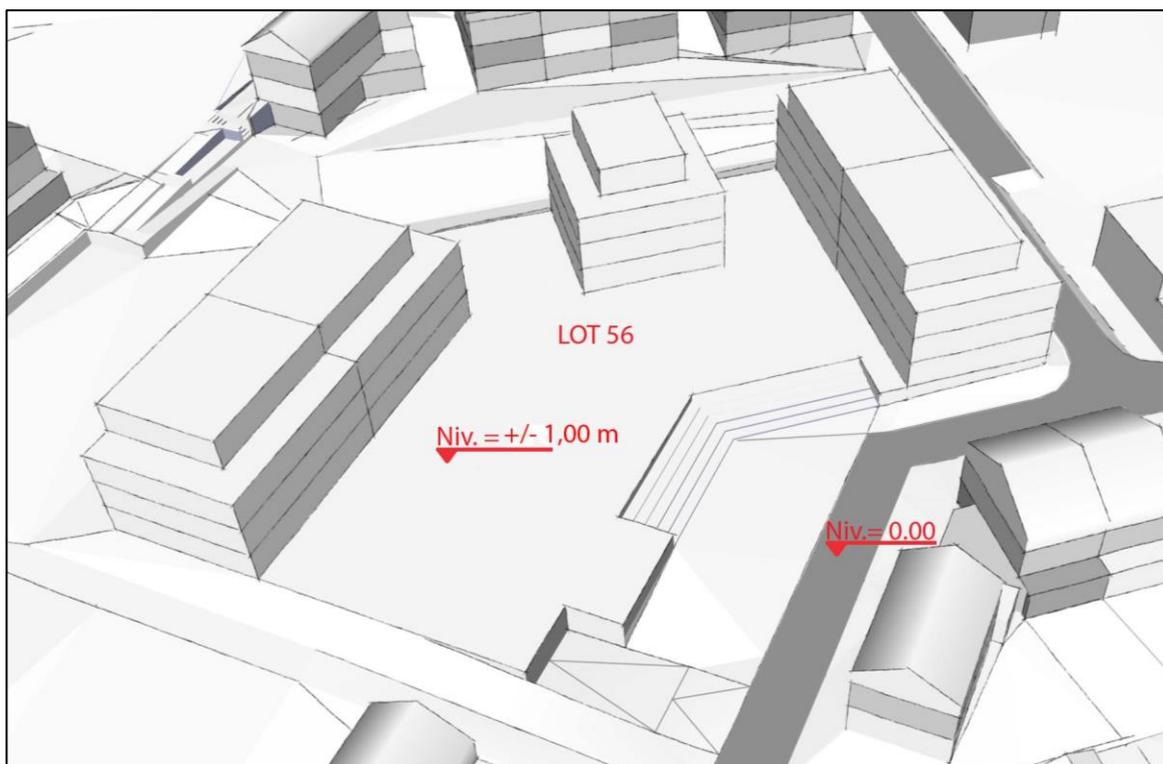
**Schéma 1** : Implantation des lots 11 à 17  
(Source : E-cone s.à r.l.)

## SCHEMA D'IMPLANTATION 2



**Schéma 2** : Implantation des lots 48 à 50  
(Source : E-cone s.à r.l.)

## SCHEMA D'IMPLANTATION 3



**Schéma 3** : Implantation du lot 56  
(Source :E-cone s.à r.l.)