

Consorts WEHRHAUSEN

92, Duarrefstrooss

L-9964 HULDANGE

Projet d'aménagement particulier (PAP) "Odenbour" à Huldange

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

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

8 novembre 2018

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



TABLE DES MATIERES

A. PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

- A.1 Partie écrite
- A.2 Partie graphique

B. RAPPORT JUSTIFICATIF ET ANNEXES

C. EXTRAITS DU PLAN CADASTRAL

Plan du mesurage

D. LEVE TOPOGRAPHIQUE DE LA SITUATION EXISTANTE

Plan n° 6521-01-01 en coordonnées nationales xyz conformément au système Krüger-Luxembourg

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

F. ACCORD DE PRINCIPE AGE

G. ACCORD DE PRINCIPE P&Ch

A: PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

**PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE**

Consorts WEHRHAUSEN

92, Duarrefstrooss

L-9964 HULDANGE

Projet d'aménagement particulier (PAP) "Odenbour" à Huldange

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

(PROJET)

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

PARTIE ECRITE

8 novembre 2018

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



TABLE DES MATIERES

ART. 1	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
1.1.	Règlementations	3
1.1.1.	Mode d'utilisation du sol	3
1.1.2.	Prescriptions	3
1.1.3.	Autres réglementations	4
ART. 2	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	7
2.1.	Fonds destinés à être cédés à la Commune	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

ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

1.1. Règlements

1.1.1. Mode d'utilisation du sol

Le terrain sera classé en zone HAB-1 (procédure de reclassement en cours parallèlement au projet PAP).

Les coefficients de densité bâtie COS-CUS-CSS-DL sont appliquées sur l'ensemble des lots, et non individuellement par lot.

1.1.2. Prescriptions

a) Affectation des lots

Les lots 1 à 6 sont destinés exclusivement à la construction de maisons unifamiliales.

Minimum 90 % de la surface construite brute sont à dédier à la fonction d'habitation et à ses usages annexes.

Maximum 10 % de la surface construite brute peuvent être exploités à des fins professionnelles n'occasionnant pas de nuisances au voisinage (par exemple profession libérale, médecin, kiné, psychologue, activité exercée en bureau).

b) Reculs et alignements

Voir partie graphique.

Pour les volumes principaux uniquement, l'alignement obligatoire doit être respecté sur minimum deux tiers de sa longueur, excepté pour les façades sur rue des volumes principaux ayant pignon sur rue (lots 2, 3 et 6), dont l'alignement obligatoire sur rue doit être intégralement respecté.

L'alignement obligatoire des dépendances est à respecter dans son intégralité, excepté pour les lots 3 et 4 où l'alignement obligatoire mitoyen doit être respecté sur minimum deux tiers de sa longueur.

Lot 1: L'alignement de la partie "habitation" donnant sur rue peut, soit être en prolongement de l'alignement obligatoire fixé pour la partie "garage", soit décrocher de un mètre en avant de ce dernier.

Lots 2 et 6: L'alignement obligatoire sur rue de la dépendance peut varier entre 6,00 et 7,00 m, mesuré à partir de la façade du volume principal.

c) Nombre de niveaux

Les maisons à demi-niveaux (qui comportent des niveaux d'habitation décalés par rapport au seuil d'entrée) sont permises.

d) Hauteurs des constructions

La hauteur à la corniche est définie comme différence d'altitude entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan de la toiture et le plan fini de la façade donnant sur la voie desservante, mesurée au milieu de ladite façade et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

La hauteur à l'acrotère doit être au moins égale à 55% de la hauteur à la corniche.

e) Toitures

- a. Les toitures à double versant ou à petite croupe/Krüppelwalmdach sont obligatoires pour les volumes principaux.
- b. Les ruptures de pente ne sont pas autorisées.
- c. Les décrochements de toits, même avec des pentes identiques, sont interdits.
- d. La différence de niveau entre le faîte et la corniche s'élève au maximum à 4,50 m.
- e. Les toitures plates sont obligatoires pour les dépendances indiquées sur la partie graphique. Ces toitures plates ne pourront pas servir de toiture-terrasse.
- f. Les toits en pente seront recouverts, soit d'ardoises naturelles de teinte gris foncé, de texture lisse et de petit format, soit d'ardoises artificielles (type Eternit) de caractéristiques identiques. Les revêtements vernis ou brillants sont interdits.
L'installation de capteurs solaires sur les toits est toutefois autorisée.
- g. Les gouttières et descentes des eaux seront en zinc naturel ou en zinc prépatiné gris foncé.
- h. Les corniches auront une saillie comprise entre 10 et 15 cm par rapport au plan de la façade
- i. Des débordements partiels de la corniche plus importants servant à la réalisation d'un espace couvert extérieur (terrasse, remise, appentis, porche....) et ne dépassant pas la moitié de la longueur d'une façade, peuvent aussi être autorisés en façade arrière, sous réserve d'être inclus dans la fenêtre constructible. Ces espaces peuvent recevoir un toit à pente unique dont la pente sera identique à celle de la toiture principale.
- j. Des auvents ou haubans peuvent être placés au-dessus des portes d'entrée. Leur saillie sera de maximum 150 cm par rapport au plan de la façade.
- k. L'usage des fenêtres pour toit en pente (type Velux) est autorisé. Les lucarnes et frontons sont interdits.
- l. Les dépendances jumelées des lots 3 et 4 auront une toiture plate avec un même alignement d'acrotère (fixé à 4,00 m, mesuré à la limite mitoyenne des deux dépendances et par rapport au niveau de référence $\pm 0,00$ fixé sur l'axe de la rue au droit de cette limite mitoyenne). La séparation mitoyenne entre les lots 3 et 4 sera assurée par deux murs privatifs.

f) Modelage du terrain avec indication des tolérances

Le niveau du terrain existant est à respecter dans la mesure du possible. La hauteur des déblais ou remblais sera au maximum de 1,00 m. La tolérance par rapport aux lignes de niveau projetées de la partie graphique sera de max. $\pm 0,50$ m.

g) Nombre d'emplacements de stationnement

Chaque unité d'habitation projetée disposera de min. deux emplacements de stationnement, dont minimum un sous forme de garage.

1.1.3. Autres réglementations**a) Distances entre constructions**

L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5 m au moins.

b) Aménagement des espaces extérieurs privés

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés comme jardin d'agrément ou potager. Les haies indiquées sur la partie graphique constituent un aménagement minimal et seront composées par des plantes indigènes convenant au sol et au climat local.

Dans l'espace vert privé, des dépendances (abris de jardin, remises, serres, ...), piscines ou autre aménagement scellant le sol peuvent être installées en respectant les valeurs du CSS.

La surface au sol cumulée des dépendances (annexes hors garage tels que: abris, remise, serre, ...) ne peut pas excéder 16 m². Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. La hauteur des corniches de ces constructions ne pourra excéder 3 m.

Les piscines (y compris les abris des piscines) et autres aménagements qui ne sont pas des volumes construits ne sont pas à comptabiliser dans cette surface maximale autorisée de 16 m².

c) Affectation des dépendances

Les dépendances ne sont ni destinées au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

Sont à considérer comme pièces non destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les garages, buanderies, caves, débarras, espaces de circulation, locaux à poubelles et locaux techniques.

d) Accès

Les accès de garage auront une pente maximale de 3 % sur les six premiers mètres, selon les prescriptions de l'administration des Ponts & Chaussées.

Les places de stationnement à l'exclusion de la rampe d'accès au garage seront construites avec des matériaux perméables.

e) Constructions et éléments naturels à conserver

Concernant le puits présent sur le lot 2, les prescriptions de l'AGE sont à respecter.

f) Murs et clôtures

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur hors sol de 1,50 m.

g) Façades

a. Les façades des volumes principaux sont à réaliser en enduit minéral lisse ou légèrement granuleux de couleur blanche ou gris très clair. La teinte des façades doit être unique et uniforme sur l'intégralité des façades.

Un soubassement peut éventuellement être différencié sur une hauteur maximale de 40 cm, uniquement au niveau de la teinte, pas du matériau. La teinte de soubassement sera soit la même que la façade (blanc ou gris très clair), soit elle sera différenciée, gris clair à gris moyen.

Les façades des dépendances peuvent être réalisées, soit en enduit minéral identique et de même teinte que les façades du volume principal ou de teinte légèrement contrastée, soit être intégralement en bois. Le cas échéant, les façades en bois sont à traiter exclusivement avec une lasure mettant en valeur la couleur naturelle du bois. Les teintes "ébène", "palissandre" et "chêne blond" sont interdites.

b. Pour les encadrements des baies en pierre de taille sont autorisés la pierre bleue, la pierre de Hasselt (Grauwacke) ou le grès du Luxembourg (pierre de Gilsdorf uniquement). Les encadrements en pierre ne peuvent pas être peints.

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

d. Les murs d'attente des constructions accolées doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fond.

e.. Pour les dépendances accolées des lots 3 et 4, les futurs propriétaires devront s'engager à appliquer une façade en crépi de même teinte. En l'absence de deux constructeurs voisins simultanés, ce sera la teinte de couleur RAL 1013 (perlweiss) qui sera imposée.

f. Les avant-corps et loggias sont autorisés. L'addition de leurs largeurs ne peut être supérieure à la moitié de la longueur de la façade. Les avant-corps ne pourront avoir une saillie supérieure à 1.00 m.

g. Seuls les volets à caisson encastré, non visibles de l'extérieur, sont autorisés.

ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

2.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune

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.

La superficie des infrastructures ou aménagements publics à céder, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 468 m², ce qui représente 10,51 % de la surface brute du projet. Les 123 m² restants se trouvent déjà dans des fonds publics.

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

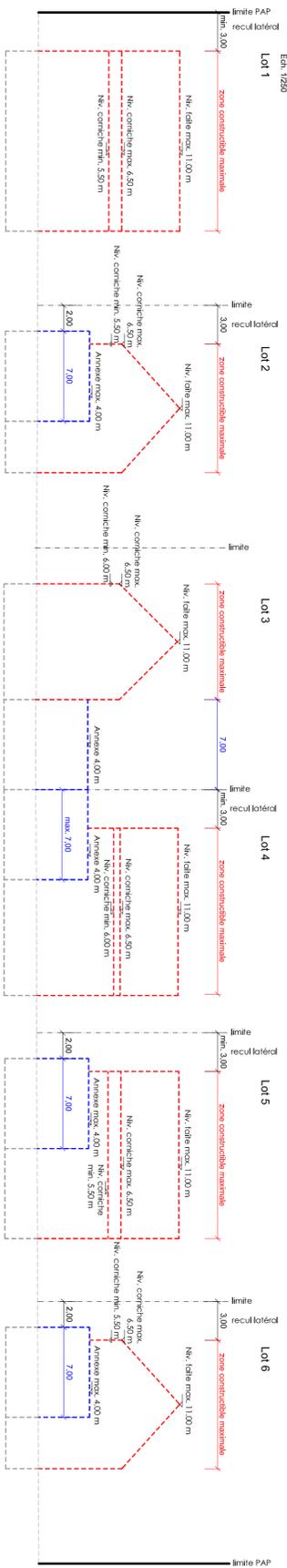
Etabli à Wahl, le 8 novembre 2018
Pour le **Bureau RAUSCH**

Ch. Brack

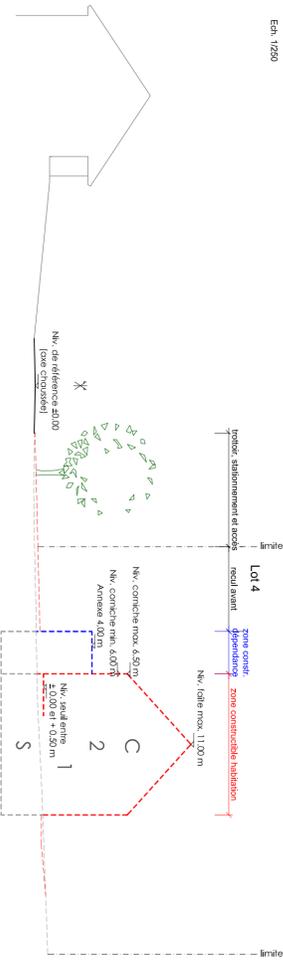
Vue en plan
Ech. 1/250



Coupe A-A
Ech. 1/250



Coupe B-B
Ech. 1/250



Lot: 1			Lot: 2			Lot: 3			Lot: 4			Lot: 5			Lot: 6		
surface d'empire au sol (m ²)	min	0	surface d'empire au sol (m ²)	min	196	surface d'empire au sol (m ²)	min	198	surface d'empire au sol (m ²)	min	0	surface d'empire au sol (m ²)	min	0	surface d'empire au sol (m ²)	min	196
surface max de construction	max	320	surface max de construction	max	340	surface max de construction	max	340	surface max de construction	max	340	surface max de construction	max	340	surface max de construction	max	330
type de volume		1-4U															
hab 12 (30-38)	max	nc 6.50, Ht 11.00	hab 12 (30-38)	max	nc 6.50, Ht 11.00	hab 12 (30-38)	max	nc 6.50, Ht 11.00	hab 12 (30-38)	max	nc 6.50, Ht 11.00	hab 12 (30-38)	max	nc 6.50, Ht 11.00	hab 12 (30-38)	max	nc 6.50, Ht 11.00
dep 12	max	nc 4.00															
surface de lot (m ²)		720	surface de lot (m ²)		637	surface de lot (m ²)		548	surface de lot (m ²)		780	surface de lot (m ²)		780	surface de lot (m ²)		780
surface constructible brute (m ²)	max	485	surface constructible brute (m ²)	max	390	surface constructible brute (m ²)	max	387	surface constructible brute (m ²)	max	391	surface constructible brute (m ²)	max	387	surface constructible brute (m ²)	max	391
type et nombre de logements		1-4U	type et nombre de logements		1-4U	type et nombre de logements		1-4U	type et nombre de logements		1-4U	type et nombre de logements		1-4U	type et nombre de logements		1-4U
nombre de niveaux	max	1-4U															
hab II		hab II + 1S + 1C	hab II		hab II + 1S + 1C	hab II		hab II + 1S + 1C	hab II		hab II + 1S + 1C	hab II		hab II + 1S + 1C	hab II		hab II + 1S + 1C
dep 1		dep 1 + 1S	dep 1		dep 1 + 1S	dep 1		dep 1 + 1S	dep 1		dep 1 + 1S	dep 1		dep 1 + 1S	dep 1		dep 1 + 1S

REPRESENTATION SCHEMATIQUE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL PAR LOT OU ILOT

Lot / Ilot	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5	Lot 6
surface d'empire au sol (m ²)	min	0	min	196	min	0
surface max de construction	max	320	max	340	max	330
type de volume		1-4U		1-4U		1-4U
hab 12 (30-38)	max	nc 6.50, Ht 11.00	max	nc 6.50, Ht 11.00	max	nc 6.50, Ht 11.00
dep 12	max	nc 4.00	max	nc 4.00	max	nc 4.00
surface de lot (m ²)		720		637		780
surface constructible brute (m ²)	max	485	max	390	max	391
type et nombre de logements		1-4U		1-4U		1-4U
nombre de niveaux	max	1-4U	max	1-4U	max	1-4U
hab II		hab II + 1S + 1C		hab II + 1S + 1C		hab II + 1S + 1C
dep 1		dep 1 + 1S		dep 1 + 1S		dep 1 + 1S

LEGENDE RGD:

- Délimitation du PAP et des zones du PAG
- Délimitation du PAP
- Délimitation des différents zones du PAG
- Couloirs de réseau
- limites admettant
- limites de réseaux d'égouts
- limites de réseaux d'eau
- limites de réseaux de gaz
- limites de réseaux de chaleur
- limites de réseaux de fibre optique
- limites de réseaux de télécommunication
- limites de réseaux de transport
- limites de réseaux de distribution
- limites de réseaux de collecte
- limites de réseaux de traitement
- limites de réseaux de stockage
- limites de réseaux de conversion
- limites de réseaux de transformation
- limites de réseaux de distribution
- limites de réseaux de collecte
- limites de réseaux de traitement
- limites de réseaux de stockage
- limites de réseaux de conversion
- limites de réseaux de transformation

LEGENDE COMPLEMENTAIRE:

- Equipements existants
- Conditionnement pour usage résidentiel
- Conditionnement pour usage professionnel
- Hydrant
- Vanne de branchement particulière
- Bouge de branchement
- Conditionnement d'urgence publique
- Armée IV
- Armée V
- Armée VI
- Armée VII
- Armée VIII
- Armée IX
- Armée X
- Armée XI
- Armée XII
- Armée XIII
- Armée XIV
- Armée XV
- Armée XVI
- Armée XVII
- Armée XVIII
- Armée XIX
- Armée XX
- Armée XXI
- Armée XXII
- Armée XXIII
- Armée XXIV
- Armée XXV
- Armée XXVI
- Armée XXVII
- Armée XXVIII
- Armée XXIX
- Armée XXX

Surfaces, coefficients et cotations reculs

REV.	DATE	DRESSE
A	08.11.18	MS

Consorts Wehrhausen
92, Duarrefstrooss
L-9964 Huldange

PAP "Odenbour" à Huldange
Partie graphique
Vue en plan et coupe

DATE: 03.08.2018
PRESSE: MS
ECHAELLE: 1/250
CONTROLE: CB
FICHIER: 1408PAP08.dwg
INDICE: A

Bureau d'études * Ingénieurs-conseils s.à r.l.
1, rue Kinnikshaff L-8338 Wahl
Tél: 88 80 08 Fax: 83 83 37 Email: berthou@blu

B: RAPPORT JUSTIFICATIF ET ANNEXES

Consorts WEHRHAUSEN

92, Duarrefstrooss

L- 9964 Huldange

Projet d'aménagement particulier (PAP) "in Odenbour" à Huldange

RAPPORT JUSTIFICATIF

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 rapport justificatif.

Le présent projet d'aménagement particulier est introduit en procédure conjointement au dossier de demande de modification ponctuelle du plan d'aménagement général dénommé «in Odenbour».

8 novembre 2018

**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 de la partie graphique	3
1.1.2.	Extraits de la partie écrite	4
1.1.3.	Schéma directeur	5
1.2.	Tableau récapitulatif	6
1.3.	Descriptif du parti urbanistique	7
1.4.	Illustration du projet	8
1.5.	Axonométrie	10
1.6.	Fiche de synthèse	11

ABREVIATIONS

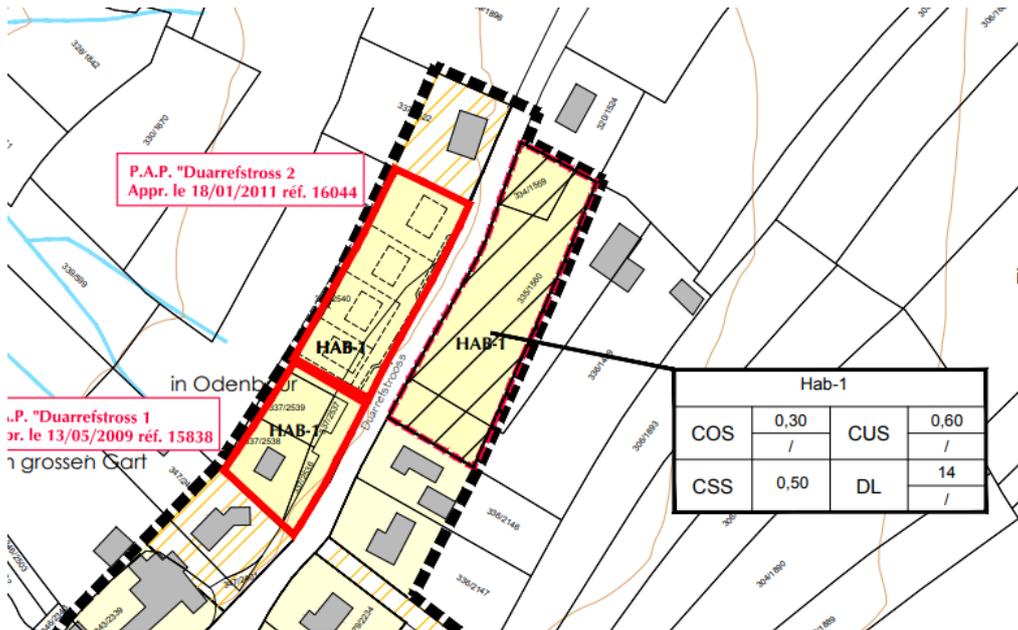
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du 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 de la partie graphique

Le terrain sera classé en zone HAB-1 (procédure de reclassement en cours parallèlement au projet PAP).



LEGENDE

FOND DE PLAN

- Constructions existantes
- Zone agricole
- Courbe de niveau
- Périmètre d'agglomération en vigueur
- ▤ Zone objet de la demande de modification ponctuelle
- Cours d'eau

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL EN VIGUEUR

LOI DU 12 JUIN 1937

- ZONE DE FAIBLE DENSITE
- ▤ ZONE SOUMISE A. UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

- HAB-1 zone d'habitation 1 - in Odenbour
- ▤ zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

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

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

1.1.2. Extraits de la partie écrite

Art. 2.6.4 Zone d'habitation 1 (HAB-1) – lieu-dit « in Odenbour » (côté Sud de la Duarrefstrooss à Huldange)

Les **zones d'habitation** englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services, d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les **zones d'habitation 1** sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

a) au moins 90% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande.

b) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% minimum.

Il peut être dérogé au principe des 90% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Pour le projet d'aménagement particulier exécutant la zone d'habitation 1 au lieu-dit « in Odenbour », les articles suivants de la partie écrite du plan d'aménagement général ne sont pas d'application :

Article 3.1 – Marges de reculement

Article 3.2 – Façades obliques

Article 3.8 – Rez-de-chaussée

Article 3.9 – Calcul du nombre maximum de logements

Article 3.12 – Dépendances (garages)

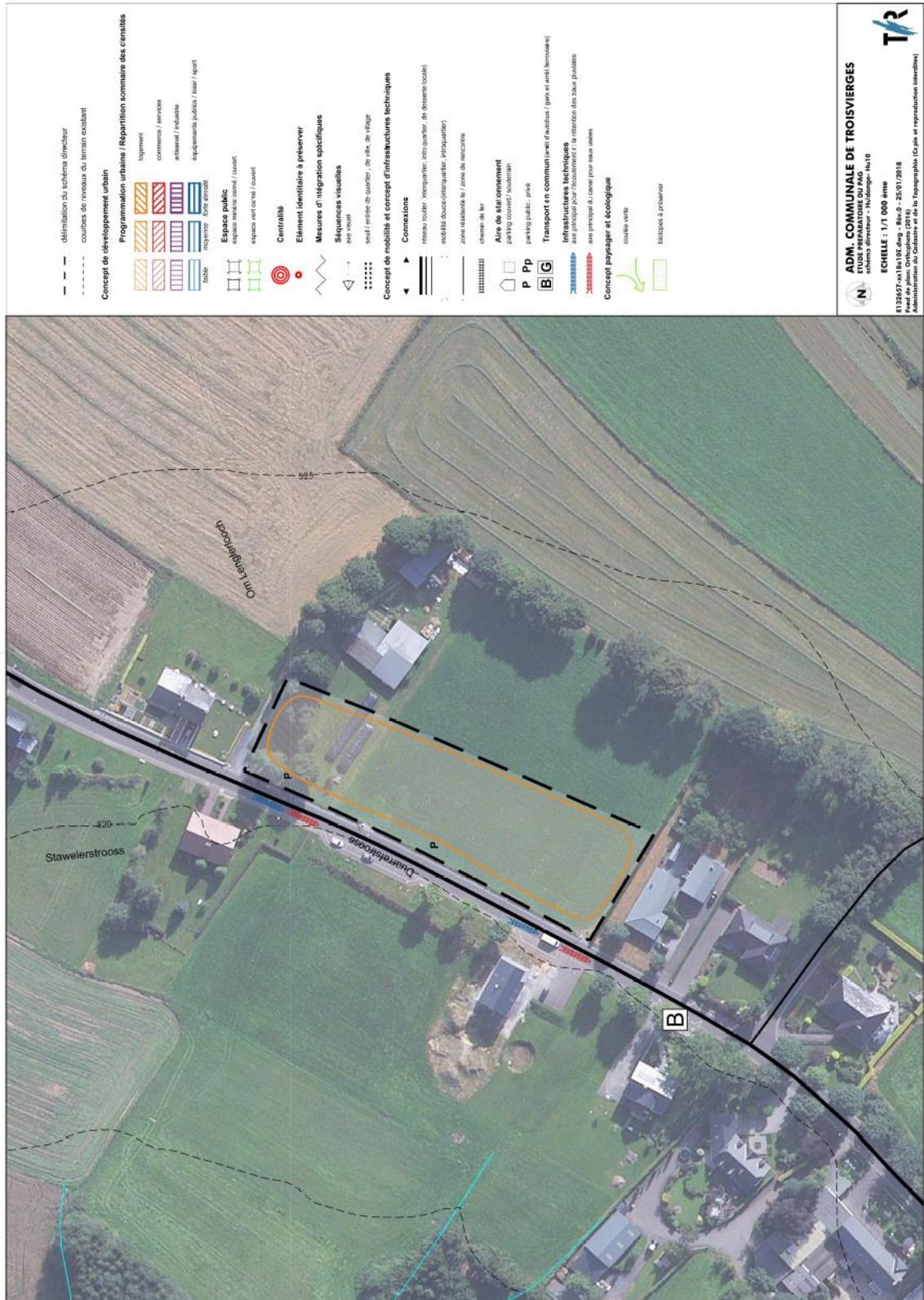
Article 3.27 – Constructions en bois

Article 3.29 – Façades

Article 3.32 – Forme et matériaux des toits

Les coefficients de densité bâtie COS-CUS-CSS-DL sont appliquées sur l'ensemble des lots, et non individuellement par lot.

1.1.3. Schéma directeur



1.2. Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée	
<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
DL <u>0</u> / <u>14</u>	CUS <u>0,60</u> / <u>0,30</u>
Coefficients du PAG "mouture 2011"	CSS <u>0,50</u>
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée <u>0,45</u> ha	

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

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾	surface construite brute ⁽²⁾	surface d'emprise au sol ⁽²⁾	surface de sol scellée ⁽²⁾
	<i>minimum</i> / <i>maximum</i>	<i>minimum</i> / <i>maximum</i>	<i>minimum</i> / <i>maximum</i>	<i>minimum</i> / <i>maximum</i>	<i>minimum</i> / <i>maximum</i>
1	<u>720</u> m ²	<u>1</u> / <u>1</u> u.	<u>465</u> m ²	<u>180</u> m ²	<u>320</u> m ²
2	<u>637</u> m ²	<u>1</u> / <u>1</u> u.	<u>390</u> m ²	<u>196</u> m ²	<u>340</u> m ²
3	<u>548</u> m ²	<u>1</u> / <u>1</u> u.	<u>387</u> m ²	<u>198</u> m ²	<u>340</u> m ²
4	<u>559</u> m ²	<u>1</u> / <u>1</u> u.	<u>377</u> m ²	<u>182</u> m ²	<u>300</u> m ²
5	<u>739</u> m ²	<u>1</u> / <u>1</u> u.	<u>367</u> m ²	<u>172</u> m ²	<u>300</u> m ²
6	<u>780</u> m ²	<u>1</u> / <u>1</u> u.	<u>391</u> m ²	<u>196</u> m ²	<u>330</u> m ²
Total	<u>3.983</u> m²	<u>6</u> / <u>6</u> u.	<u>2.377</u> m²	<u>0</u> / <u>1.124</u> m²	<u>1.930</u> m²
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾ <u>13,480</u> / <u>13,480</u>	CUS ⁽²⁾ <u>0,000</u> / <u>0,534</u>	COS ⁽²⁾ <u>0,000</u> / <u>0,282</u>	CSS ⁽²⁾ <u>0,485</u>	

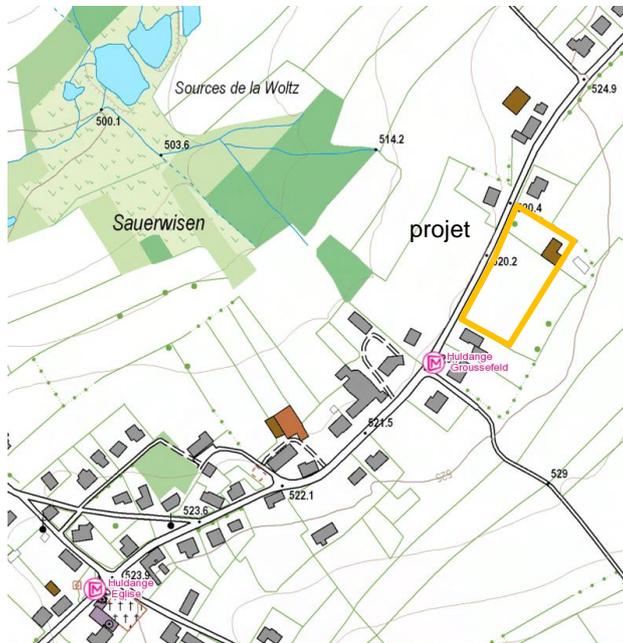
(1) Le présent tableau est à établir, pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

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

Observations :

1.3. Descriptif du parti urbanistique

Le terrain se trouve à la sortie du village en direction de "Schmëtt", et présente un vide dans le bâti. La parcelle est utilisée actuellement comme pré, avec une annexe (qui sera démolie), un dépôt de bois et un puits.



Extrait du geoportail

Le terrain monte légèrement de la rue vers l'est (pente de 2,5 % en moyenne). Dans sa partie nord se trouvent des arbres (sapins, bouleaux, charmes...) dont certains gêneront les futures constructions et devront être abattus (notamment le mélèze près de la rue).

Les infrastructures seront complétées par un trottoir et une bande de stationnement entrecoupée par des plantations, ainsi qu'une placette avec parkings et plantations.

Le prochain arrêt de bus se trouve à une cinquantaine de mètres du site. La localité possède un centre culturel ainsi que des chemins de promenade et de VTT. Des centres commerciaux et de restauration sont à proximité (Knauf, Schmëtt et Wemperhaard).

A droite: vue sur le terrain avec les maisons en sortie de village.

En contre-bas: vue en direction du centre de village, le terrain se trouve à gauche de la rue (extrait du streetview sur google.maps).





Extrait du plan de mesurage n° 1508

1.4. Illustration du projet

a) Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible

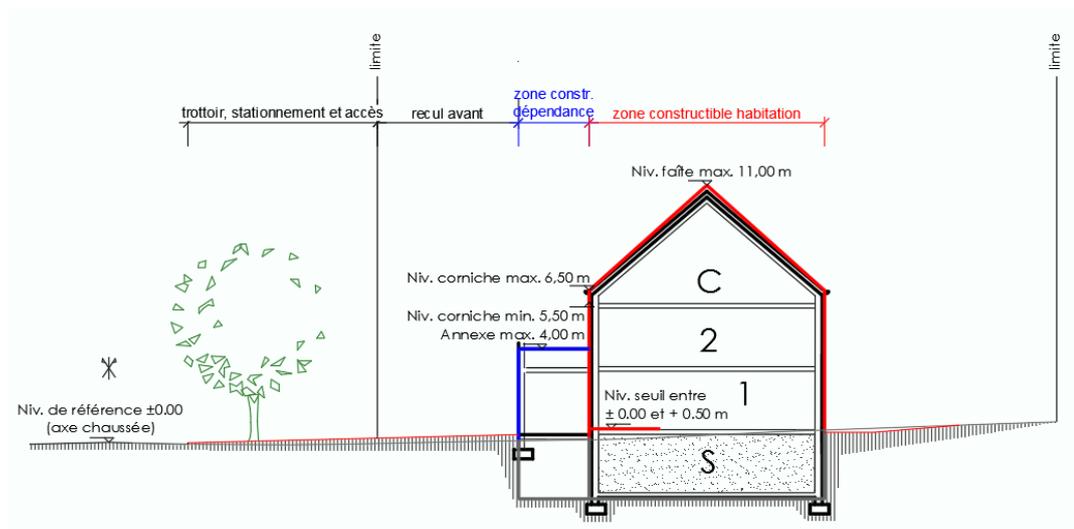


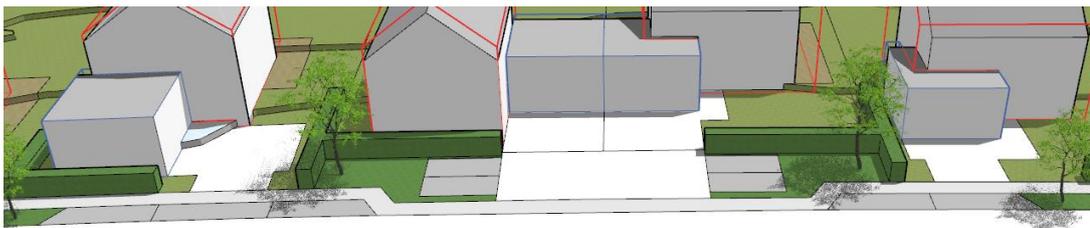
Schéma explicatif déterminant la hauteur des constructions
Le gabarit maximal de la zone constructible n'est délibérément pas pleinement utilisé.



Les zones constructibles sont implantées de façon dispersée, et les décrochements de façade entre dépendances et volumes principaux sont imposés, afin de rythmer l'espace-rue et d'éviter un alignement uniforme et monotone le long de la route.

Le gabarit maximal constructible n'est délibérément pas pleinement exploité afin de laisser une certaine liberté architecturale aux futurs propriétaires. La surface maximale constructible par lot est indiquée dans le tableau de la partie graphique.

b) *Aménagement des espaces publics*



Un trottoir sera aménagé tout le long du lotissement à côté de la rigole existante. Au niveau des lots 1, 2, 3 et 6, il sera décalé de la rue par une bande de stationnement, elle-même entrecoupée par des arbres à haute tige à planter dans les espaces verts. Au milieu se trouvera une placette qui comporte l'accès aux lots 3 et 4, ainsi que des places de stationnement publiques et des plantations (arbres, buissons, arbustes, ...) et éventuellement du mobilier urbain.

c) Aménagement des espaces verts privés

Il est souhaitable que des haies vivaces soient implantées comme proposé au plan ci-avant (point a)) pour compléter l'espace-rue et pour créer des espaces d'intimité dans les jardins privés.

d) Contexte environnant

Le terrain présente un vide dans le bâti, les futures constructions relieront les maisons existantes entre elles et créeront ainsi un lien, tant visuel que praticable à pied via le trottoir, entre le centre et l'extérieur du village.

Du point de vue environnement, l'abattage des arbres gênant la construction du lot 1 sera largement compensé par la plantation de nouveaux arbres dans la bande de stationnement et dans l'espace vert public.

1.5. Axonomie



1.6. Fiche de synthèse

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

Projet initié par élaboré par		Consorts Wehrhausen Bureau d'études RAUSCH & Associés		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ <i>Date de l'avis du Ministre</i> _____ <i>Date d'approbation ministérielle</i> _____	
Situation géographique			Organisation territoriale		
Commune	Troisvierges		CDA	<input type="checkbox"/>	
Localité	Huldange		Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input type="checkbox"/>	
Lieu-dit	In Odenbour		Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier			Eglise, salle communale		
Données structurantes du PAG			Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement		
N° de référence du PAG	DS10e001		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	<input type="checkbox"/>	
Zone(s) concernée(s)	HAB-1		Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ou communautaire	86 m	
	minimum	maximum	Présence de biotope(s)	<input type="checkbox"/>	
COS	_____	0.3	Zone de bruit	<input type="checkbox"/>	
CUS	_____	0.6	Voirie nationale (permission de voirie)	<input type="checkbox"/>	
CSS	_____	0.5	Gestion de l'Eau (zones inondables)	<input type="checkbox"/>	
DL	_____	14	Sites et Monuments	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emplacements de stationnement	_____	_____	Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>	
			Monument national	<input type="checkbox"/>	
			Zone SEVESO	<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>	
			<u>Autres</u>	_____	
Terrain					
Surface brute	0,4451 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0,0468 ha	
Surface nette	0,3983 ha	89,49 %	Taux de cession	10,51 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0,0090 ha	2,03 %	
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0,0000 ha	0,00 %	
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0,0196 ha	4,40 %	
Surface destinée au stationnement public			<u>0,0190 ha</u>	<u>4,27 %</u>	
Surface destinée à l'espace vert public			0,0115 ha	2,58 %	
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			<u>0,0000 ha</u>	<u>0,00 %</u>	
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0,0591 ha	13,28 %	
Scellement maximal du sol (terrain net)	0,1930 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	6	
	48,45 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	6,64 a.	
Constructions					
	minimum	maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute	_____	2377	Nombre de logements de type:	minimum	maximum
Emprise au sol	_____	1124	Unifamilial	6	6
Nombre de logements	6	6	Bifamilial	_____	_____
Densité de logements / hectare brut	14	14	Collectif (>2 log/bât.)	_____	_____
Personnes estimées / logement	3	4			
Nombre d'habitants	18	24	Surf. / nbre de log. à coût modéré	_____	_____
Surface de vente maximale	0	m2	Surface brute de bureau maximale	0	m2
Axe(s) de desserte					
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&C/H)		Emplacements de stationnement		
Route Nationale	_____	vh/j	activités	habitat	
Chemin Repris	C.R. 336	_____	publics	11	
Chemin communal	_____	vh/j	privés (min.)	12	
			privés (max.)	18	
			total (max.)	0	29
					29
Offre de transports en commun					
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	50	m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	_____	m
Infrastructures techniques					
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	_____	m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	_____	m2
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	_____	m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	_____	m2

Etabli à Wahl, le 8 novembre 2018
Pour le **Bureau RAUSCH**

Ch. Brack

C: EXTRAITS DU PLAN CADASTRAL

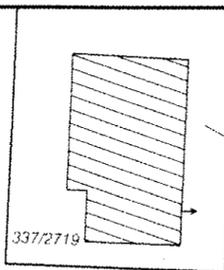
PLAN DU MESURAGE



ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

Grand-Duché de Luxembourg

N° Mesurage	N° Affaire(s)	Commune(s)	Section(s)
1508	183566	Troisvierges	B de Huldange
Levé par: Melanie Pfeiffer		Echelle: 1:500	
Dessiné par: Tania Weis		Lieu et date: Diekirch, le 20 juillet 2017	
L'ingénieur: PFEIFFER Melanie (Géomètre Officiel)		Signature:	



337/2719
 MÖLLER Thierry
 servitude: TROISVIERGES, la COMMUNE

ADMINISTRATION DU CADASTRE
 ET DE LA TOPOGRAPHIE
 Luxembourg, le
 31 JUL. 2017
 N° 787
 du LIVRE DE CAISSE

LEGENDE DES PARCELLES

Commune : Troisvierges Section: B de Huldange

Numéro	Nature	Occupation	Contenance			Nom(s)
			ha	a	ca	
335/2713	place	bâtiment agricole	8	68		Wehrhausen Fernand
335/2714	place (occupée)		11	99		Wehrhausen Fernand
335/2715	place		17	24		Wehrhausen Lynn
335/2716	pré		27	90		Wehrhausen Lynn
336/2717	place		18	59		Wehrhausen Denis
336/2718	pré		24	02		Wehrhausen Denis

Numéro	Lieudit	Provenance des parcelles
335/2713	Duarrefstrooss	335/2630 (partie)
335/2714	IN ODENBOUR	335/2630 (partie)
335/2715	Duarrefstrooss	335/2631 (partie)
335/2716	IN ODENBOUR	335/2631 (partie)
336/2717	Duarrefstrooss	336/2632 (partie)
336/2718	IN ODENBOUR	336/2632 (partie)
337/2719	Duarrefstrooss	337/2588 (entier), 337/2591 (entier)

336/2146
 époux
 RENARD Marc Werner Joseph
 SOLHEID Danielle Marcelline Lucienne

306/1893
 époux
 SCHMITZ Elisabeth
 SCHMITZ Jean-Pierre

320/1524
 WEHRHAUSEN Fernand (ANTONY)

309/1521
 WEHRHAUSEN Raymond (REULAND)

308
 WEHRHAUSEN Raymond (REULAND)

Légende des points

	piquet en fer
	piquet en cornière
	nouveau piquet en fer
	tuyau en fer

Remarques:

- Les parcelles figurant comme " place " sur ce plan ne peuvent être considérées comme " place à bâtir " qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par la loi.
- Des parties des bâtiments de la parcelle no 335/2714 empiètent sur la parcelle no 335/2716.

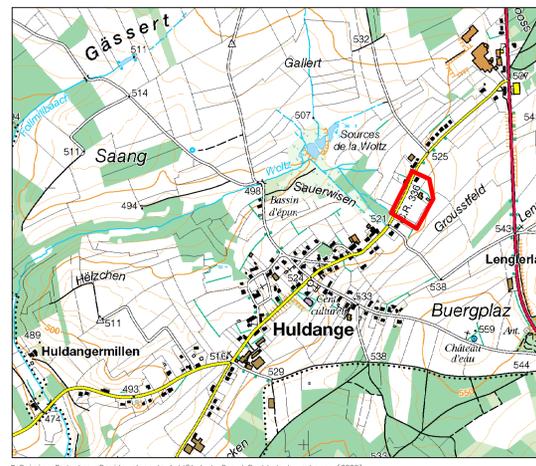
D: LEVE TOPOGRAPHIQUE DE LA SITUATION EXISTANTE

PLAN A ECHELLE REDUITE



LEGENDE

- Bâtiment
- Haut-totus
- Bas-totus
- Clôture
- Haie
- Mur, bas, haut
- Barrière
- Canal eau mixtes
- Canal eau usées
- Canal eau pluviale
- Canal drainage
- Adduction d'eau
- Limite cadastrale
- Poteau basse, haute tension
- Eclairage publi., <tm, sol
- Poteau téléphone
- Toque eau
- Toque hydrant
- Vanne eau
- Toque egout, mixte, usées, pluviale
- Toque P&T
- Toque divers
- Avaloir
- Signalisation routière
- Repère topographique
- Bornes, cornière, piquet, encoche
- Boîtier électrique, télévision
- Seuil maison, garage
- Canifère Feullius Fruittier
- D:400.00
- Canal: niveau toque
- S2.53.399.00
- Canal: niveau arrivées
- S1:398.00
- Canal: niveau radier
- T:2.00
- Canal: profondeur chambre
- NF:405.00
- Bâtiment: niveau faite
- NG:403.00
- Bâtiment: niveau corniche
- NS:403.00
- Bâtiment: niveau seuil



Les limites cadastrales sont mentionnées à titre indicatif, sur base du mesurage officiel de l'Administration du Cadastre et de la Topographie: TRO1 1363 LUR.

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

REV.	DATE	DESCRIPTION

Consorts WEHRHAUSEN
92, Duerfstroos
L-9964 HULDANGE

PAP "ODENBOUR" A HULDANGE
 LEVE DE LA SITUATION EXISTANTE
 VUE EN PLAN

Date: 09.01.17	Dressé: LLA	PLAN No 6521-01-01
Echelle: 1/250	APPROUVE Par Arr. 1823, 08/12/2017	6521 65210101

Bureau d'études RAUSCH & Associés * Ingénieurs-conseils s. à r.l.
 Alpha Topo Luxembourg sà r.l. * Topographie - expertises
 1, rue Kinnikshoff, L-8838 WAHL, Tel. : 88.80.08 Fax. : 83.83.37 E-MAIL: ber.lux@pt.lu

E: MANDAT



PAP "in Odenbour" à Huldange

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

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 habiliter 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 "in Odenbour", et à le présenter au collège des bourgmestre et échevins de la **Commune de Troisvierges**

Cadastre	Titre de propriété
Section B de Huldange n° 335/2713 n° 335/2715 n° 336/2717	WEHRHAUSEN Fernand WEHRHAUSEN Lynn WEHRHAUSEN Denis

Dressé à Huldange en deux exemplaires, le 19 octobre 2018.

M. Fernand Wehrhausen



Mme Lynn Wehrhausen
propriétaires



M. Denis Wehrhausen



F: 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 **30/10/2018**



Pierre HURT
Directeur

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

- commune: **TROISVIERGES**
- objet: **PAP 'IN ODENBOUR' À HULDANGE**
- localité: **HULDANGE** • rue: **, Duarefstrooss**
- n° de cadastre: **336/2717; 335/2715; 335/2713**
- maître de l'ouvrage: **Consorts Wehrhausen, Huldange**

Certifié conforme le **31/10/2018** par signature d'un des titulaires
Nom, Prénom: **Charles Brack**

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

G: ACCORD DE PRINCIPE AGE



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Administration de la gestion de l'eau

Direction
Référence : EAU/ACP/18/0037
Dossier suivi par : Service autorisation – OJ
Tél. : 24 55 6 -920
E-mail : autorisations@eau.etat.lu

Esch-sur-Alzette, le 11 JUIN 2018

Accord de principe EAU/ACP/18/0037

Objet PAP "Odenbour" à Huldange

Maître d'Ouvrage Consorts Wehrhausen

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

Plans annexés

- Mémoire explicatif et calculs hydrauliques
- Plan n° 1408_02_01 : Partie graphique ; Vue en plan et coupe
- Plan n° 1408_50_01 : Plan d'assainissement ; Vue en plan et coupes-types
- Extrait du plan cadastral
- Plan directeur
- Extrait du plan topographique
- Extrait du PAG en vigueur

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 Néant

Jean-Paul Lickes
Directeur

H: ACCORD DE PRINCIPE P&CH



N° 4510-18-01

Le Ministre du Développement durable et des Infrastructures,

- Vu la demande présentée le 3 août 2018 par le bureau d'études **Rausch & Associés**, 1, rue Kinnikshaff, L-8838 Wahl pour le compte des **Consorts Wehrhausen**, 92, Duarrefstrooss, L-9964 Huldange;
- Vu la loi du 21 décembre 2009 relative au régime des permissions de voirie;
- Sur la proposition du Directeur des Ponts et Chaussées et sans préjudice de l'autorisation de construire ou de toute autre autorisation à délivrer par l'Autorité communale, ainsi que l'observation des règlements communaux en la matière;



Accorde

au bénéficiaire préqualifié, à savoir les **Consorts Wehrhausen**, l'autorisation de principe en vue de l'aménagement d'un lotissement du type c,

aux abords et à droite du CR336 qui mène de Goedange jusqu'à la N7, entre les P.K. 8311 - 8431, à Huldange,

sous réserve de tous droits généralement quelconques de tiers et sous les conditions suivantes que le bénéficiaire est tenu à communiquer à l'entreprise qu'il charge de l'exécution des travaux:

1. Aménagement d'un lotissement sans voie de desserte (type « c »)

- 1.1. d'aménager le lotissement suivant les indications des plans joints;
- 1.2. de donner à l'accès carrossable vers les quatre emplacements de stationnement publics devant les lots 3 et 4 une largeur maximale de **6,00 m**;
- 1.3. de construire un trottoir d'une largeur de **1,50 m** et une bande de stationnement d'une largeur minimale de **1,80 m** tout le long du lotissement et de prendre en charge les frais y relatifs; la bande de stationnement est à agrémenter par des îlots de verdure, avec un arbre de haute tige, à raison de un îlot sur 50 mètres de front de rue;
- 1.4. de projeter les futures constructions de manière à:
 - 1.4.1. respecter un recul antérieur à compter à partir de la limite postérieure du trottoir **d'au moins 2,00 m** pour les constructions autres que les garages et **d'au moins 5,00 m** pour les garages; ce recul de **5,00 m** vaut aussi pour les garages intégrés dans la construction principale;
 - 1.4.2. orienter les accès carrossables de façon à aboutir perpendiculairement sur la voirie de l'Etat (angle de $90^\circ \pm 20^\circ$);
 - 1.4.3. donner aux accès carrossables une largeur maximale de **5,00 m** et une déclivité n'excédant pas **3%** sur les premiers **six mètres** et **15%** sur la suite de la rampe;
 - 1.4.4. renoncer à l'aménagement de places de stationnement avec accès direct à la voirie de l'Etat; si de tels emplacements supplémentaires étaient exigés par le règlement des bâtisses de la Commune, ceux-ci seraient à desservir par l'accès carrossable principal;

- 1.5. de réaliser les infrastructures d'approche souterraines suivant les indications du plan joint;
- 1.6. d'exécuter par ses soins et avant la construction de la première maison les branchements privés vers toutes les places à bâtir situées en bordure directe de la voirie de l'Etat et de prendre en charge les frais y relatifs;
- 1.7. de mettre en place en nombre suffisant des siphons-avaloirs pour évacuer les eaux de ruissellement du domaine public, de les raccorder à la canalisation locale et de prendre en charge les frais y relatifs;
- 1.8. de s'engager à remettre une copie de la présente permission de voirie à tout acquéreur d'une place à bâtir se trouvant à l'intérieur du lotissement;
- 1.9. de prendre connaissance que chaque futur acquéreur d'une place à bâtir devra se munir, avant d'entamer toute construction, d'une permission de voirie à octroyer en bonne et due forme par le ministre du Développement durable et des Infrastructures.

2. Infrastructures d'approche (lotissement avec accès directs)

- 2.1. de réaliser les infrastructures d'approche suivant les indications du plan joint;
- 2.2. de placer dans la mesure du possible et en fonction des infrastructures déjà existantes dans ou le long de la voirie de l'Etat les câbles et conduites en dehors de la voie charretière de la route de l'Etat et de les raccorder à celle-ci en un seul point; seules les canalisations d'eaux usées et d'eau de pluie peuvent se trouver au-dessous de l'assise même de la route de l'Etat; les infrastructures susceptibles d'être endommagées par les racines des arbres doivent contourner les trous d'arbre et être posées à une distance suffisante des arbres d'alignement existants;
- 2.3. de donner aux infrastructures d'approche les recouvrements minimaux suivants entre le niveau le plus haut de l'infrastructure donnée et le niveau fini de la chaussée, du trottoir ou de l'accotement de la route:
 - 2.3.1. câbles électriques, téléphoniques ou autres,
 - 0,60 m** sous les trottoirs,
 - 1,00 m** sous les accotements de la route,
 - 1,20 m** sous la chaussée de la route,
 - 1,60 m** pour les multitubulaires rigides;
 - 2.3.2. conduites d'eau potable, de gaz ou autres,
 - 1,00 m** sous les trottoirs,
 - 1,00 m** sous les accotements de la route,
 - 1,20 m** sous la chaussée de la route;
 - 2.3.3. canalisations d'eaux usées,
 - 1,60 m** pour les branchements privés,
 - 1,80 m** pour la conduite maîtresse,
 - 2.3.4. canalisations d'eaux de pluie,
 - 1,60 m** pour les branchements privés,
 - 1,80 m** pour la conduite maîtresse,sous réserve de ne pas bloquer les branchements particuliers aux autres infrastructures souterraines et particulièrement à la canalisation des eaux usées;

- 2.4. d'organiser les travaux de manière à poser, dans la mesure du possible, les infrastructures dans des tranchées communes et de façon à réaliser toutes les tranchées dans une seule phase de travaux, afin de gêner le moins possible la circulation sur la route de l'Etat;
- 2.5. d'exécuter dans le cadre des travaux d'infrastructures communes tous les branchements privés vers toutes les places à bâtir du lotissement se trouvant en bordure directe de la voirie de l'Etat;
- 2.6. de garantir le passage et la sécurité des piétons, pendant le cours des travaux, par la mise en place de dispositifs adaptés à la situation;
- 2.7. de faire le raccordement des canalisations communes (eaux usées, eaux de surface) à la canalisation maîtresse par l'intermédiaire d'un regard de visite, soit existant, soit à construire;
- 2.8. de porter la totalité des frais de ces aménagements et de garantir leur entretien permanent.

3. Conditions générales

- 3.1. de prendre note du fait que la validité de la permission de voirie de principe est limitée à **deux ans** et doit être suivie d'une permission de voirie définitive autorisant la réalisation des aménagements et constructions visés dans la permission de voirie de principe;
- 3.2. d'envoyer à l'administration des Ponts et Chaussées une copie de l'autorisation du Ministère de l'Intérieur (PAP) au moment où la procédure pour l'obtention d'une permission de voirie définitive est entamée;
- 3.3. de renoncer, en cas de retrait total ou partiel de la présente permission de voirie de principe, à toute indemnité de la part de l'Etat, de quelque nature qu'elle soit.

La présente sera expédiée au Directeur des Ponts et Chaussées, chargé de la communiquer au permissionnaire.

Pour le Ministre du Développement durable
et des Infrastructures



Ronald Frising
Conseiller de direction 1^{ière} classe

Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.
1, rue Kinnikshaff
L-8838 WAHL
☎ 88 80 08
☎ 83 83 37
✉ berlux@pt.lu



Monsieur François Bausch
Ministère du Développement durable et des
infrastructures
Département des travaux publics
L-2940 Luxembourg

Administration des PONTES & CHAUSSEES
Service régional - CLERVAUX

1, Grand-Rue
L - 9710 CLERVAUX

PAP "Odenbour" à Huldange
Demande de permission de voirie de principe

CR 336 à droite PK: 83M-8431

Wahl, le 3 août 2018

Monsieur le Ministre,

Par la présente, nous avons l'honneur de solliciter, au nom et pour le compte des Consorts Wehrhausen, une permission de voirie de principe pour l'aménagement des infrastructures et le recul des constructions du projet mentionné sous rubrique.

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre très haute considération.

Pour le Bureau RAUSCH

Ch. Brack

Annexe(s): - Formulaire P&CH
- Plan d'aménagement particulier n° 1408_02_01 (4x)
- Extrait cadastral (1x)
- Vues axonométriques et photos (4x)

Copie(s) p.i.: - Mme Lynn WEHRHAUSEN (pdf) (lynn_wehrhausen@hotmail.com)
- M. Denis WEHRHAUSEN (pdf) (dewe250689@gmail.com)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des infrastructures

Administration des ponts et chaussées



DEMANDE EN OBTENTION D'UNE PERMISSION DE VOIRIE DE PRINCIPE

Bénéficiaire (propriétaire, maître d'œuvre, etc.) :

Nom : Consorts WEHRHAUSEN
Adresse : 92, Duarrefstrooss
Code postal : L-9964 Localité : Huldange
Téléphone : 621 48 00 63 Email : lynn_wehrhausen@hotmail.com

Demandeur si différent du bénéficiaire (architecte, bureau d'études, entreprise, etc.) :

Nom : Bureau d'études RAUSCH & Associés
Adresse : 1, rue Kinnikshaff
Code postal : L-8838 Localité : Wahl
Téléphone : 88 80 08 Email : bureau@bureau-rausch.com

Adresse (lieu) des travaux :

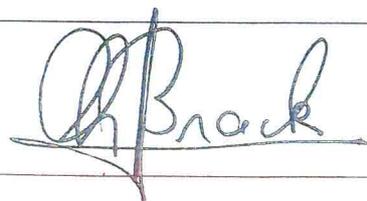
Adresse ou Lieu : Duarrefstrooss
Code postal : L-9964 Localité : Huldange

Aux abords de :

A/N/CR : CR 336 à droite
Ligne CFL : PK: 8311-8431

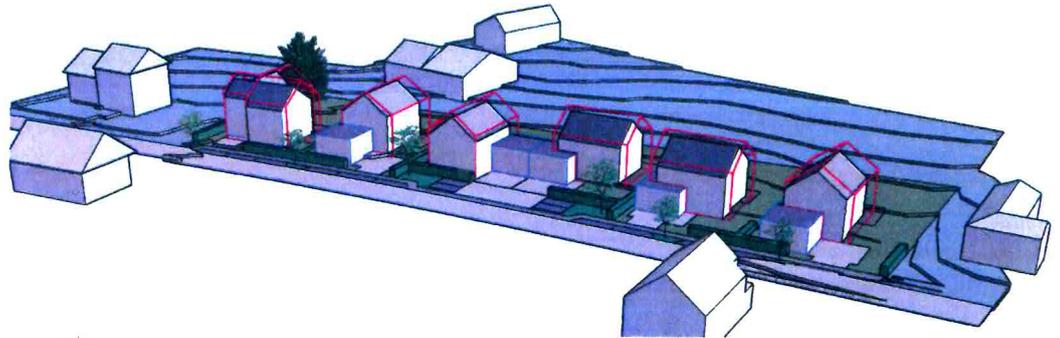
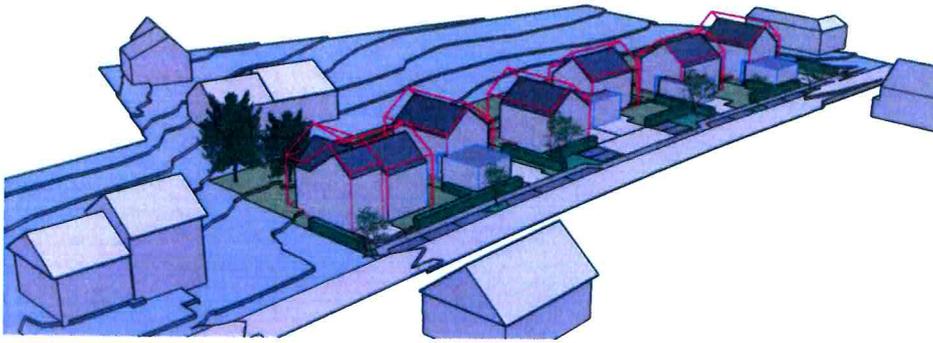
- Aménagement d'une aire de stationnement
- Aménagement d'un chemin d'accès carrossable
- Aménagements extérieurs et plantations
- Construction d'une annexe
- Construction d'un garage d'un carport
- Construction d'un immeuble résidentiel
- Construction d'une maison d'habitation
- Déplacement de candélabres d'éclairage public
- Installation de chantier avec clôture de protection, dépôt de matériaux
- Installation d'un conteneur empiétant sur le domaine public
- Installation d'un échafaudage sur le domaine public
- Installation d'une enseigne publicitaire lumineuse / non-lumineuse sur le domaine privé
- Réalisation de branchements privés aux conduites d'approvisionnement :
 - gaz télécom électricité antenne eau potable canalisation
- Renouvellement du revêtement de l'accès
- Transformation d'un immeuble existant
- Travaux de démolition de bâtisses existantes
- Autre(s) à préciser : Obtention d'une permission de voirie de principe pour un projet d'aménagement particulier

DATE : 03-Août-2018

SIGNATURE : 

1408 PAP "Odenbour" à Huldange
Axonométries et photos

COPIE



Vu pour rester annexé à la permission de voirie de ce jour, N° 4510-18-01

Luxembourg, le 21 septembre 2018
Pour le Ministre du Développement durable et des Infrastructures,
Le Conseiller de Direction 1^{ère} classe



Annexé au projet de permission de voirie
de principe en date de ce jour. N° 4510-18-01
Clervaux, le 8 août 2018.
Le préposé du service régional de Clervaux

maisons isolées
maisons jumelées
maisons en bande

Types et nombres de logements
x logements de type unifamilial
x logements de type bifamilial
x logements de type collectif

Formes des toitures :
toiture plate
toiture à x versants, degré d'inclinaison
orientation du faîte*

- Espaces extérieurs privés et publics:
- espace vert privé
 - espace vert public
 - aires de jeux ouverte au public
 - espace extérieur pouvant être scellé
 - voie de circulation motorisée
 - espace pouvant être dédié au stationnement
 - chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
 - voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

COPIE

- Plantations et murets
- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
 - haie projetée / haie à conserver
 - muret projeté / muret à conserver
- Servitudes
- servitude de type urbanistique
 - servitude écologique
 - servitude de passage
 - élément bâti ou naturel à sauvegarder
- Infrastructures techniques
- rétention eaux pluviales
 - canalisation pour eaux usées
 - canalisation pour eaux pluviales
 - fossé ouvert pour eaux pluviales

IDE COMPLEMENTAIRE:

- Equipements existants :
- Canalisation pour eaux mixtes
 - Canalisation pour eaux pluviales
 - Réseau d'adduction d'eau
 - Hydrant
 - Vanne de branchement particulier
 - Chambre de visite
 - Candélabre d'éclairage public
 - Armoire tv
 - Avaloir
 - Armoire électrique
 - Chambre d'épissure P&T
- accès
 - n° lot
 - * Faîte orienté parallèlement à la façade la plus longue de la construction.
 - chambre de visite eaux usées, eaux pluviales
 - siphon
 - distances et reculs
 - Niveau terrain existant

Annexé au projet de permission de voirie

de principe en date de ce jour. N° 4510-18-01

Clervaux, le 8 août 2018

201808030853

Le préposé du service régional de Clervaux

G. Feurais

RÉV.	DATE	DRESSÉ

Cons
92,
L-1

Vu pour rester annexé à la permission de voirie de ce jour, N° 4510-18-01
Luxembourg, le 21 septembre 2018
Pour le Ministre du Développement durable et des Infrastructures,
Le Conseiller de Direction 1^{ère} classe *afm*

PAP "Odenbour" à Huldange
Partie graphique
Vue en plan et coupe

DATE : 03.08.2018	DRESSÉ : MS	PLAN N° : 1408_02_01	INDICE :
ÉCHELLE : 1/250	CONTRÔLÉ : CB	FICHER : 1408PAP08.dwg	



Bureau d'études * Ingénieurs-conseils s.à r.l.
1, rue Kinnikshaff L-8838 Wahl
Tél: 88 80 08 Fax: 83 83 37 E-mail: bertlux@pt.lu

TERMINOLOGIE (extraits du mémorial A - n° 159 - 21 juillet 2011)

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

Coefficient de scellement du sol (CSS)

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

Densité de logement (DL)

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

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

Surface construite brute

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

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

Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux

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

b. affectation des locaux

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

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

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

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

Surface d'emprise au sol

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

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

Surface scellée

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

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

Surface de vente

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

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 porte-fenêtres.

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 plans de toiture 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.

Etage en retrait

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

Faîte/Faîtage

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

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

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. 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. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

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

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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

Logement

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

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, 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, à un lot ou à une construction.

Voie publique

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