

## Table des matières

1.	Introduction .....	3
1.1.	Contexte .....	3
1.2.	Situation cadastrale .....	4
2.	Cadre règlementaire .....	5
2.1.	Plan d'aménagement général .....	5
3.	Descriptif du parti urbanistique .....	10
3.1.	Cadre urbain .....	10
3.2.	Cadre environnemental.....	11
4.	Exposé des motifs.....	15
4.1.	Programmation du PAP .....	15
4.1.	Aménagement des espaces privés .....	16
4.2.	Degré d'Utilisation du Sol .....	18
4.3.	Aménagement des espaces publics.....	19
4.4.	Évacuation des eaux.....	19
5.	Sytnhèse des principales caractéristiques du PAP .....	20
6.	Annexes.....	21



## 1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Ierwescht Duerf », dans la localité de Enscherange, dans la Commune de Kiischpelt, selon la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Kiischpelt afin de permettre la réalisation de nouvelles maisons d'habitations.

### 1.1. CONTEXTE

La Commune de Kiischpelt se situe dans la région de l'Oesling et présente une superficie de 33,60 km<sup>2</sup> pour 199 habitants (Source : data.public.lu – 02.10.2023). Elle comprend les villages de Alscheid, Enscherange, Kautenbach, Lellingen, Merkholtz, Pintsch et Wilwerwiltz. (Source : AC de Kiischpelt).

Faisant partie du Parc Naturel de l'Our, la commune profite de la situation dans une région touristique avec un atout d'une nature préservée, offrant de nombreuses attractions touristiques et culturelles, des équipements publics pour loisirs et des sentiers de randonnée.

Wilwerwiltz, en tant que localité principale de la commune, abrite les fonctions administratives, des infrastructures publics ainsi qu'une offre de commerces et services. D'autant plus, les localités de Wiltz et de Hosingen se trouve à environ 7km, abritant des offres commerciales, de services et d'équipements publics complémentaires.



Figure 1: Plan de Situation dans le contexte régional (Source : ACT - geoportail.lu)

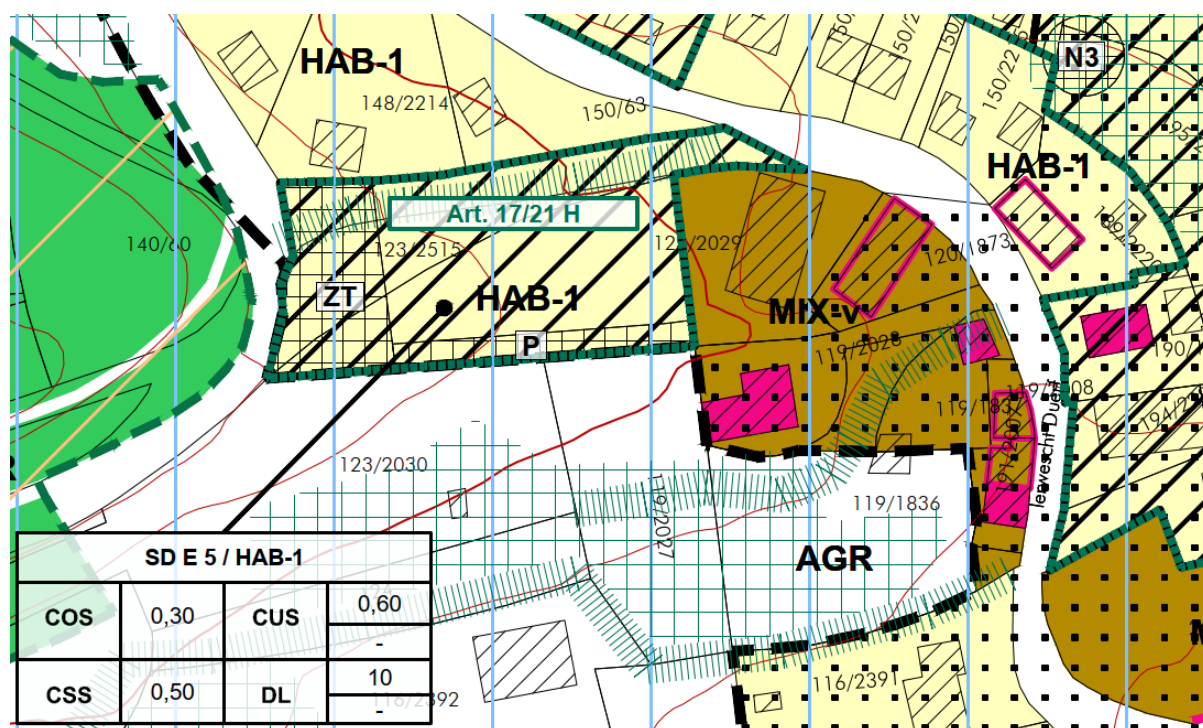


## 2. CADRE REGLEMENTAIRE

### 2.1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### 2.1.1. Partie graphique

Au PAG de la commune de Kiischpelt, les terrains couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone d'habitation 1 » (HAB-1) et superposés par une « zone soumise à un PAP-NQ ». De plus, les fonds concernés sont grevés par des zones de « servitude-urbanisation » de type « paysage » et « zone tampon » ainsi que par un « couloir réservée pour projets routiers ».



#### ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

##### Zones d'habitation

HAB-1 zone d'habitation 1

##### Zones mixtes

MIX-v zone mixte villageoise

MIX-r zone mixte rurale


#### ZONES SUPERPOSÉES




Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"



Zone de servitude "urbanisation"

 servitude "urbanisation - paysage"

 servitude "urbanisation - zone tampon"

#### Couloirs et espaces réservés



couloir pour projets routiers

Figure 4: Extrait du PAG de la commune de Kiischpelt (Source : AC de Kiischpelt)

### **2.1.2. Partie écrite**

Les règles d'aménagement y relatifs sont définies dans la partie écrite du PAG de la commune de Kiischpelt. Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

#### **CHAPITRE 1 – ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES**

##### **Chapitre 1.1 – Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

##### **Art. 3 – Zones d'habitation**

*Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.*

*Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des constructions, des établissements, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans la zone.*

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

##### **Art 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)**

*La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :*

- *la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum ;*
- *au moins la moitié des logements est de type « maison unifamiliale » ; les maisons sont de type isolé ou jumelé ;*
- *les maisons plurifamiliales comptant plus de 4 logements sont proscrites ;*
- *il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales et les maisons de retraite.*

##### **Art. 9 – Emplacements de Stationnement**

##### **Art. 9.1 – Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures**

*Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage.*

*Les emplacements de stationnement qui se situent dans des parkings collectifs seront liés par acte notarié aux activités ou aux logements concernés. Ces emplacements de stationnement ne peuvent être cédés qu'ensemble avec la construction ou le logement.*

*En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit (pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure) :*

- *pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), bi-familiale (deux logements) et plurifamiliale (trois logements ou plus) : deux (2) emplacements par logement ;*
- *pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale : un (1) emplacement pour le logement intégré ;*
- *(...)*

**Art. 9.2 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers**

Le nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers est à fixer en fonction du besoin spécifique de l'affectation visée.

**CHAPITRE 3 – ZONES SUPERPOSÉES**

**Art. 13 – Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP-NQ**

**Art. 13.1 – Zones soumises à un PAP-NQ**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP NQ.

Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis sans qu'un PAP NQ soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés. Les extensions des constructions existantes sont limitées à 20m<sup>2</sup> par construction, toute surélévation est limitée 0,50m.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un PAP NQ est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et les zones mixtes urbaines.

**Art. 13.2 – Minima et Maxima à respecter par PAP-NQ**

Pour chaque zone soumise à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes urbaines soumises à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier dans la partie graphique du PAG.

Pour tout PAP NQ, les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne représentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain primant sur les valeurs maxima autorisées.

**Art. 14 – Zones d'aménagement différé**

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés. Aucune extension ni surélévation de constructions existantes n'est admise.

*Les zones d'aménagement différé constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.*

*La décision de lever le statut de « zone d'aménagement différé » doit faire l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.*

**Art. 15 – Zones de Servitude « urbanisation »**

*Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans la zone verte.*

*Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.*

*Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude et sont applicables dans les zones telles qu'indiquées dans la partie graphique du PAG.*

**Art. 15.1 – (...)**

**Art. 15.2 - Servitude « urbanisation – paysage » (P)**

*La servitude « urbanisation – paysage » a pour objet de garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage.*

*Les zones de servitude « urbanisation – paysage » couvrant des zones ou parties de zones soumises à un PAP-NQ ont pour but de garantir l'intégration paysagère du nouveau quartier à réaliser. Les zones de servitude « urbanisation – paysage » doivent être occupées par une couverture végétale, arbustive ou arborée sur au moins 40% de leur surface. Sur une largeur de 5 mètres longeant le périmètre d'agglomération toute construction est interdite. A cet effet, le PAP NQ précisera les mesures à exécuter (implantation et gabarit des volumes, dispositions architecturales, plantations, etc.). Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.*

*Les mesures à mettre en œuvre sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.*

*En zone de servitude « urbanisation P1 », les infrastructures liées à la gestion des eaux sont autorisées, elles ne sont pas concernées par l'interdiction de modification du terrain naturel.*

**Art. 15.3 – (...)**

**Art. 15.4 - Servitude « urbanisation – zone tampon » (ZT)**

*La servitude « urbanisation – zone tampon » vise à maintenir une zone tampon entre la lisière de forêt et les futures constructions. Les constructions sont interdites en zone de servitude « urbanisation – zone tampon ».*

*Toutefois, des constructions légères, tels qu'abris de jardin, des aires de jeux et de repos, des équipements ou aménagements de service public ou d'intérêt général ainsi que des infrastructures liées à la gestion des eaux et à la mobilité douce peuvent être autorisées.*

**Art. 16 – Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »**

*Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.*

*Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa premier.*

*Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa précédent ne produisent plus d'effets.*

### 2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par la présente « zone soumise à un PAP-NQ » font partie du schéma directeur « E5 – Ierwescht Duerf », définissant les options d'aménagement des futurs aménagements.



Figure 5: Extrait du Schéma Directeur « E5 – Ierwescht Duerf » (Source : Commune de Kiischpelt)

Les objectifs principaux mis en évidence par le schéma directeur sont les suivants :

- Aménagement d'un quartier résidentiel supplémentaire avec une densité de logements adaptée ;
- Respect de la topographie lors de l'implantation et l'orientation des bâtiments ;
- Création de transitions homogènes avec le verger limitrophe au sud ainsi qu'avec les forêts situées à l'ouest ;
- Prise en compte d'une implantation et d'un aménagement des bâtiments, des espaces verts et des infrastructures optimisées sur le plan énergétique (par ex. ombrage, utilisation d'énergies renouvelables, éclairage public, ...) ;
- Assainissement des eaux en système séparatif et utilisation des infrastructures existantes ;

### 3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

#### 3.1. CADRE URBAIN

##### 3.1.1. Situation générale

Le petit village d'Enscherange s'est développé le long de l'axe principale CR326 et présente une structure relativement compacte. Le village se caractérise par une affectation résidentielle et la présence d'exploitations agricoles.



Figure 6: Extrait de l'Orthophoto (Source : ACT – geoportail.lu).

Le centre du village est marqué par la ligne ferroviaire traversant la localité et par son église. Autour de celle-ci, le tissu bâti présente une typologie rurale traditionnelle, caractérisée par des volumes de forme allongée et des constructions implantées à proximité ou en bordure du domaine public.

La zone de projet se trouve à l'extrémité Nord-Ouest du village. L'environnement urbain est marqué du nord vers le sud-est par des maisons d'habitations ainsi que des structures de fermes traditionnelles. Ces typologies révèlent le caractère rural de la localité.

##### 3.1.2. Équipements publics et services

Enscherange a une vocation essentiellement résidentielle et agricole et ne propose pas de services ou d'équipements publics. Ceux-ci sont principalement localisés à Wilwerwiltz, qui propose des équipements publics (écoles, centre culturel, infrastructures sportives, mairie, ...) et de services (restaurants, magasins de proximité, ...).

De plus, la localité profite de sa proximité de Hosingen ( $\pm 7$  km) respectivement de Wiltz ( $\pm 6$  km), qui offrent une gamme d'équipements, de commerces et de services plus étendues.

### 3.1.3. Mobilité et transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Bei Steckesch », se situe à près de  $\pm 250$  mètres en aval du futur lotissement. Il est desservi par la ligne de bus 143 (Wiltz – Drauffelt – Dorscheid).

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Wilwerwiltz, qui se trouve à environ 2 km au sud du PAP et accessible par la ligne de bus 143.



Figure 7 : Localisation de l'arrêt de bus (Source: ACT-geoportail.lu).

### 3.1.1. Mobilité douce

La localité d'Enscherange n'est pas connectée au réseau de pistes cyclables.

Cependant, faisant partie du Parc Naturel de l'Our, la zone de projet profitera d'une région avec un grand atout naturel, offrant de nombreuses de nombreux sentiers de randonnées, notamment le circuit auto-pédestre « Wilwerwiltz ».

## 3.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL

### 3.2.1. Topographie et affectation

La zone couverte par le PAP se situe le long d'un chemin à travers champs. Les fonds présentent actuellement une affectation de prairie et sont utilisées comme surface de stockage d'une exploitation agricole. Le terrain est bordé à l'ouest par une zone boisée et au sud par un verger.



Figure 8: Vue en 3D sur la zone de projet (Source: ACT - geoportail.lu)



Photo 1 et 2 : Vue sur le site depuis le Nord respectivement le Sud (Source : BEST)



Photo 3 et 4 : Vue sur le terrain depuis le chemin rural depuis l'Est (« Ierwesch Duerf ») et depuis l'Ouest (Source : BEST)

Le terrain présente une pente de  $\pm 13\%$  orientée de l'Ouest vers l'Est et une pente de  $\pm 3\%$  orientée du Nord au Sud. Ainsi, les maisons seront à concevoir de manière à respecter la topographie du terrain et à minimiser les remaniements du terrain (déblais / remblais).

### 3.2.2. Biotopes

Dans le cadre de l'élaboration du PAP, il y a lieu de déterminer si des biotopes ou des habitats répondant au prescrit des article 17 ou 21 de la loi PN du 18 juillet 2018 existent sur la zone de projet.

Le chemin à travers champs le long de la limite nord constitue potentiellement un biotope selon l'art. 17. De plus, la surface constitue un habitat de chasse potentiel pour l'avifaune (habitat selon l'art. 17 ou l'art. 21 possible).

Dans le cas de la destruction de ces biotopes et habitats, des mesures compensatoires, comprenant des restitutions de biotopes de valeur écologique au moins équivalente aux biotopes protégés réduits, détruits ou détériorés deviennent nécessaires.

En conséquence, un dossier d'autorisation (évaluation de biotopes protégés et d'habitat d'espèces et bilan écologique) imposés au sens de l'art. 17 de la prédite loi sera réalisé afin de déterminer les mesures nécessaires pour la compensation d'éventuels impacts du projet sur l'environnement.

### 3.2.3. Espaces soumis à des servitudes écologiques

La zone du PAP-NQ est grevée par une **servitude « urbanisation-paysage »** visant à garantir une bonne intégration paysagère du lotissement. Ainsi, le PAG prévoit une bande d'une largeur de 5,00 mètres qui devra rester libre de toute construction et qui devra être occupée par une couverture végétale, arbustive ou arborée sur au moins 40% de leur surface. Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

De plus, l'Ouest du PAP-NQ est concernée par une zone de **servitude « urbanisation – Zone tampon »**, dans le but de maintenir une zone de tampon entre la lisière de forêt et les constructions. Ainsi, selon le PAG, toute construction est interdite dans cette zone, à l'exception des constructions légères, tels qu'abris de jardin, des aires de jeux et de repos, des équipements ou aménagements de service public ou d'intérêt général ainsi que des infrastructures liées à la gestion des eaux et à la mobilité douce peuvent être autorisées.

### 3.2.4. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à proximité immédiate de la zone de protection Natura 2000 – Zone de protection spéciale pour oiseaux « Région Kiischpelt » (LU0002013). Ainsi, le PAP sera à élaborer de manière à respecter cette zone de protection et de minimiser tout impact des futures constructions sur cette zone.

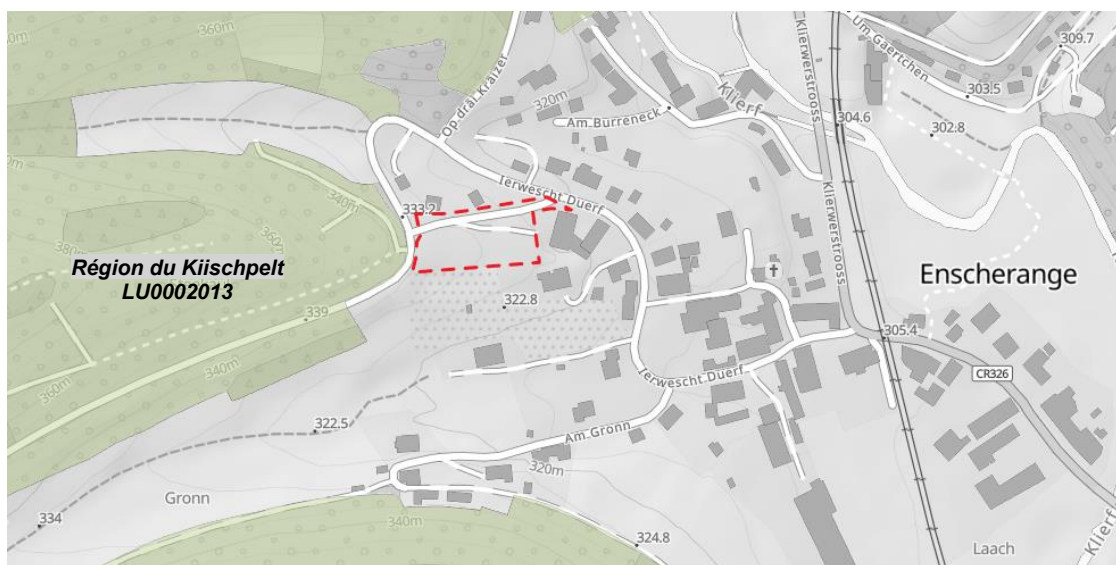


Figure 9: Localisation du PAP par rapport à la zone protégée « Natura 2000 » (Source : ACT – Geoportail.lu)

### 3.2.5. Zone de bruit

La zone de projet n'est pas concernée par des nuisances sonores immédiates.

### 3.2.6. Zone d'Observation Archéologique



La zone de projet se situe en sous-zone et n'est donc pas concernée de la zone d'observation archéologique (ZOA). Conformément à l'article 4 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, « tous travaux situés dans la sous-zone de la ZOA exécutant un PAP-NQ ayant une surface inférieure à 1ha » sont « dispensés de l'évaluation archéologique ».

Etant donné que le présent PAP a une superficie de 31,95 ares, il n'est pas nécessaire de réaliser des sondages archéologiques de diagnostic sur les fonds concernés par le PAP.

## 4. EXPOSÉ DES MOTIFS

### 4.1. PROGRAMMATION DU PAP

Au PAG de la commune de Kiischpelt, les fonds couverts par le présent PAP, d'une superficie de 31,94 ares, sont inscrits en « zone d'habitation 1 » (HAB-1) et superposés par une « zone soumise à un PAP-NQ ». De plus, les fonds concernés sont grevés par des zones de « servitude-urbanisation » de type « paysage » et « zone tampon » ainsi que par un « couloir réservé pour projets routiers ».

Le projet propose l'aménagement de 3 maisons d'habitation de type unifamiliale. Ces 3 unités de logement génèrent ainsi une densité [DL] de 9,39 unités de logement [u.log] par hectare brut.

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque PAP-NQ qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables ». Ainsi, comme le présent PAP ne prévoit qu'un nombre de logements inférieur à 10 unités, la création de logement abordables ne sera pas nécessaire.

L'aménagement des infrastructures publiques dans le cadre du présent PAP prévoit une surface publique de 6,95 ares, ce qui correspond à 21,76% de la surface totale du PAP. Comme une grande partie du terrain faisant partie du PAP appartient déjà au domaine public, la cession de terrain privé au domaine public communal ne s'élèvera qu'à 18,00 m<sup>2</sup> (0,56% de la surface totale du PAP).

La localité d'Enscherange compte 199 habitants (au 02.10.2023 - Source : data.public.lu). Les 3 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 7,2 habitants (2,4 hab. /ménage) ce qui correspond à une augmentation de 3,60 % de la population de la localité.



Figure 10: Vue du dessus sur le lotissement projeté (Source : BEST)

## 4.1. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PRIVÉS

### 4.1.1. Projet

Le projet propose l'aménagement d'un lotissement destiné à compléter le tissu urbain existant de manière cohérente, tout en assurant une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Le PAP propose la construction de 3 maisons unifamiliales isolées. Celles-ci seront implantées de manière à s'intégrer au mieux au terrain existant et à limiter les remaniements (déblais /remblais) à un minimum possible, tout en considérant les servitudes « urbanisations » définies par le PAG.

Les maisons seront desservies par une nouvelle voirie résidentielle de type « zone 20 » aboutissant dans une aire de rebroussement aménagée sous forme d'une petite placette.

A l'Ouest, le PAP propose de prévoir un recul latéral de 20,00 mètres par rapport à la limite parcellaire, afin de créer une transition harmonieuse entre le bâti projeté et la lisière de forêt et le bâti projeté. Faisant partie du lot 3, cette bande restera en propriété privée, afin de permettre une exploitation comme jardin privé par le maître d'ouvrage, qui vise à garder ce lot 3 pour des besoins propres.

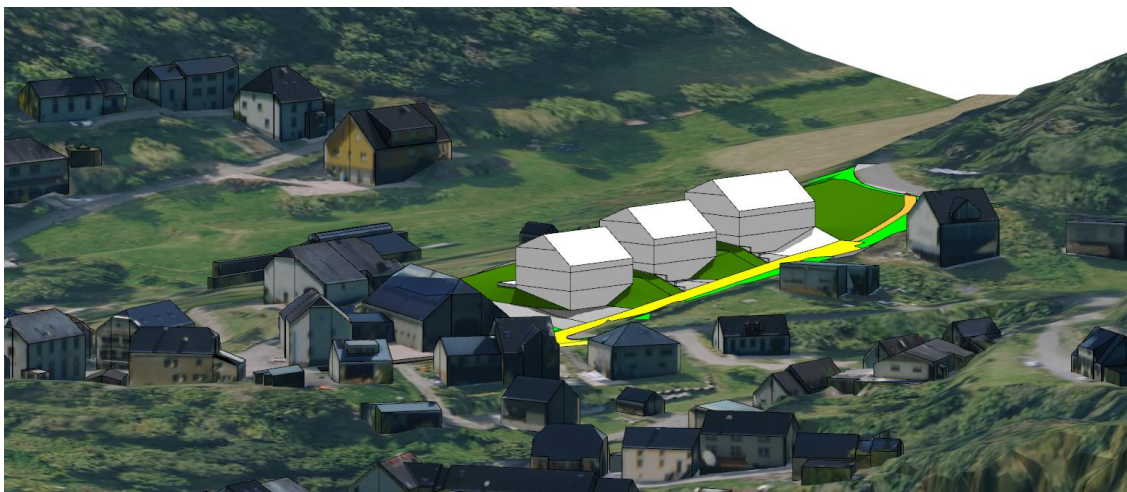


Figure 11: Représentation axonométrique (Source: BEST)

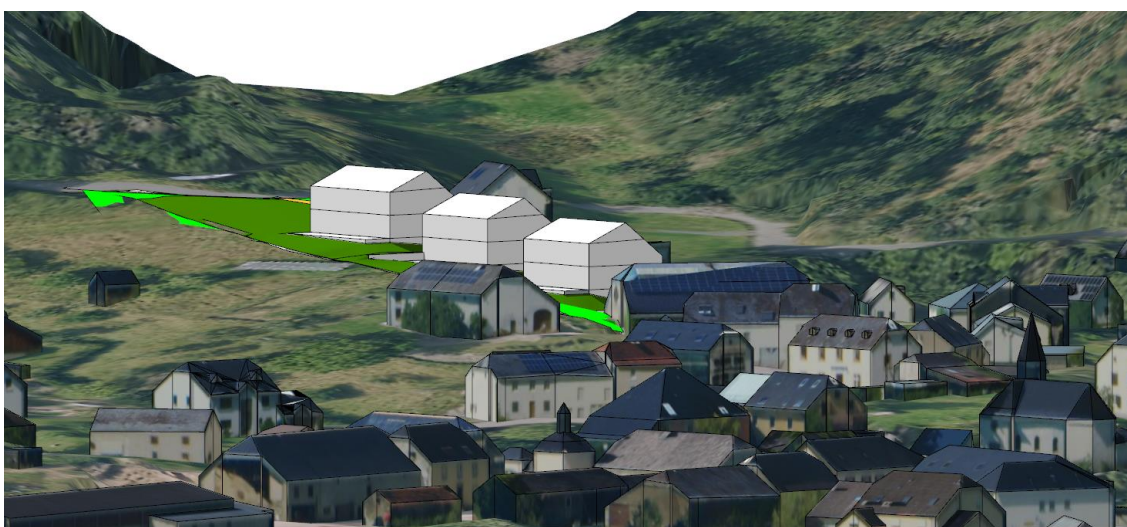


Figure 12 : Représentation axonométrique (Source: BEST)

### a) Dérogation au schéma directeur

Le PAP a été développé de manière à retranscrire au mieux les objectifs développés par le schéma directeur. Cependant, la PAP propose de diverger de celui-ci et de ne pas prévoir un trottoir le long de la nouvelle voie desservante. Cette mesure est justifiée par le fait qu'il s'agira d'une voirie résidentielle de type « zone 20 » qui ne desservira que 4 maisons d'habitation.

### a) Implantation et Configuration

Les bâtiments ont été conçus de manière à respecter au mieux la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin et de minimiser la modification du terrain naturel. Ainsi, ils seront implantés parallèlement aux courbes de niveaux du terrain et en fonction du niveau naturel du terrain avec un "rez-de-jardin".

Ils pourront disposer d'un niveau en sous-sol (1S) semi-enterrée et accessible depuis la voirie, d'un niveau plein (I) habitable au niveau du rez-de-jardin et d'un niveau sous-combles aménageables.

Afin de permettre une flexibilité au niveau du projet architectural lors de la réalisation des maisons, celles-ci pourront être couvertes par des toitures à 2 versants, des toitures à 4 versants ou par des toitures en croupe, sous condition que les hauteurs maximales (à la corniche et au faîte) indiqués dans la partie graphique ainsi que la pente comprise entre 30 et 42° seront respectées.

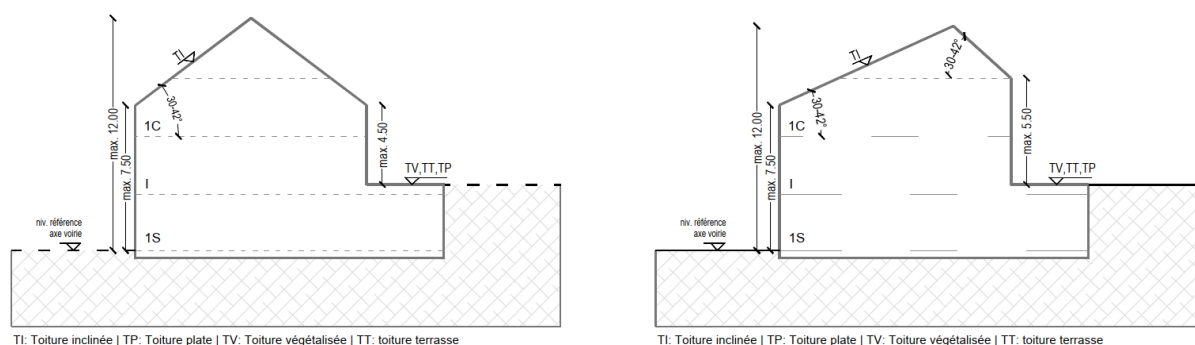


Figure 13: Exemples des types de toitures à 2 versants ainsi que des typologies admises (Source: BEST)

Les toitures pourront être équipées d'ouvertures en toitures (lucarnes, fenêtres de toit ou ouvertures similaires) en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle et un éclairage plus agréable des combles.

Les nombre de niveaux et les hauteurs, tels qu'indiqués dans la partie graphique du PAP, seront mesurées à partir de l'axe de la nouvelle voirie desservante, au milieu de la façade avant.

Les hauteurs finies d'étages sont données à titre indicatif dans la partie graphique et peuvent varier en fonction du projet d'architecture, tant que la hauteur à l'acrotère est respectée. Les sur-hauteurs sont autorisés tant qu'elles s'inscrivent à l'intérieur du gabarit défini.

### b) Stationnement privé

Les garages des maisons seront intégrés dans le volume constructible destinée au séjour prolongé. Dû aux conditions topographiques, un aménagement d'une dépendance dans le recul latéral semble inutile.

### c) Servitude écologique

Sur la partie arrière des lots 1-3, une bande d'une largeur de 5,00 mètres sera grevée d'une servitude écologique d'une largeur de 5,00 mètres. Toute construction y sera interdite. Cette bande est à doter d'une couverture végétale, arbustive ou arborée sur au moins 40% de leur surface. Les plantations devront favoriser les essences adaptées aux conditions stationnelles.

Le recul latéral sur le lot 3 sera grevée d'une servitude écologique. Cette servitude vise à assurer une zone tampon entre la lisière de forêt et les maisons. Y sont uniquement admis des constructions légères, tels qu'abris de jardin ainsi que des aires de jeux et de repos ou d'aménagements similaires.

### d) Servitude de Passage

Le lot 1 est grevée par une servitude de passage, en vue d'élargir la marge de manœuvre à un véhicule de transport vers la partie arrière de la grange lors de l'arrivage de matériaux.

Le lot 3 est grevée par une servitude de passage, dans le but de conserver le droit de passage vers le champ situé en arrière de la zone de PAP, qui est uniquement accessible à travers de cette parcelle.

## 4.2. DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

### 4.2.1. Analyse de la conformité du PAP au PAG

Le PAG fixe le coefficient du degré d'occupation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

SD E 5		HAB-1	
COS	0,30	CUS	0,60
			-
CSS	0,50	DL	10
			-

Le PAP propose ainsi de répartir ces valeurs sur les différents lots de la manière suivantes :

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
	ares	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
1	6,75	/	1	/	418,0	/	418				/	168	288
2	6,34	/	1	/	418,0	/	418				/	168	288
3	11,90	/	1	/	505,0	/	505				/	204	324
<b>Total</b>	<b>24,99</b>	<b>0 /</b>	<b>3</b>	<b>0 /</b>	<b>1.341</b>	<b>0 /</b>	<b>1.341</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 /</b>	<b>540</b>	<b>900</b>
Coefficients résultants du projet de PAP :				DL	0,000 / 9,393	CUS	0,000 / 0,420	COS	0,000 / 0,216	CSS	0,360	Log-abo	0,000 %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :				oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui

Tableau 1: Tableau des valeurs des surfaces et coefficients résultant du projet (Source : BEST)

### 4.2.2. Logements abordables

Selon l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque PAP "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 15% de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables ».

Le présent PAP ne prévoit un nombre de logements inférieur à 10 unités. Le projet ne nécessite donc pas la création de logements abordables.

### **4.3. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

#### **4.3.1. Cession des terrains**

Conformément à l'article 34 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, « (1) *Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...).* »

Le projet prévoit une surface publique de 6,95 ares, ce qui correspond à 21,76% de la surface totale du PAP. Due au fait qu'une grande partie du terrain faisant partie de la zone de projet appartient déjà au domaine public communal, la cession de terrain privé au domaine public communal ne s'élèvera qu'à 18,00 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à 0,56% de la surface totale du PAP.

#### **4.3.2. Viabilisation du projet**

Dans le cadre du PAP, une nouvelle voirie de desserte de type résidentielle de type « zone 20 » sera aménagée, perpendiculaire aux courbes de niveaux, à partir de la rue « Ierwesch Duerf » existante à l'Est du PAP.

Le tracé de cette voirie viabilise la partie inférieure du lotissement. Elle aboutit sur une petite placette servant comme aire de rebroussement pour les voitures. L'accès de camions à trois essieux (notamment camion poubelles) n'étant pas prévu, le PAP proposera de prévoir le dépôt des poubelles des lots privés à l'entrée au site au jour de ramassage.

De plus, un chemin piéton sera aménagé depuis cette placette afin de créer un raccordement au chemin rural existant et les forêts situées en amont du PAP.

### **4.4. ÉVACUATION DES EAUX**

Le projet prévoit une gestion des « eaux usées » et des « eaux pluviales » via un système séparatif.

Les eaux résiduaires seront collectées dans un réseau à écoulement gravitaire et acheminées par un canal « eaux usées » vers la canalisation « eaux mixtes » existante dans la rue « Ierwesch Duerf ».

Les eaux pluviales s'provenant des maisons ainsi que les eaux de surfaces du domaine public seront récupérées sur le terrain privé et acheminées quant-à-elles par un nouveau canal « eaux pluviales » dans la voirie desservante vers la canalisation existante dans la rue « Ierwesch Duerf ».

## 5. SYTNHÈSE DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PAP

<b>REPARTITION DES SURFACES</b>	
Surface privée	24,99 ares (78,24 %)
Surface publique	6,95 ares (21, %)
dont surface publique restant publique	6,77 ares
dont surface privé devenant publique	0,18 ares
Surface totale du PAP	31,94 ares (100,00 %)
<b>PARCELLAIRE PRIVE</b>	
Maisons unifamiliales isolées	3
Total parcelles	3
Total logements	3
Logements par hectare	9,39 logements / ha

## 6. ANNEXES

Le dossier du Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite du PAP ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif
- Annexe II : Données structurantes relatives au PAP « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
  - Plan du périmètre du PAP, dressé par BEST G.O. ;
  - Extrait Cadastral et relevé parcellaire ;
- Plan d'aménagement général :
  - Extrait du PAG de la commune de Kiischpelt ;
  - Schéma Directeur « SD-E5 – Ierwesch Duerf »
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Partie graphique :
  - Plan d'aménagement particulier (plan n°231025-10-001 001) ;
  - Levé topographique avec prises de photos (plan n°231025-10-001 002) ;

Senningerberg, le 13 février 2026

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING