Gemeng Fëschbech
Commune de Fischbach

Plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" (PAP NQ)

→ au lieu-dit „Laang Roepper" à Schoos [SD S-05], Commune de Fischbach

Rapport justificatif
Partie règlementaire
Annexes

Novembre 2025

ZEYEN BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04
secretariat@zeyenbaumann.lu
www.zeyenbaumann.lu

VORWORT

Der vorliegende Bericht behandelt den Plan d'Aménagement Particulier (PAP) „Nouveau Quartier" (NQ) „Laang Roepper" in der Ortschaft Schoos, Gemeinde Fischbach. Ziel dieses Projekts ist die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Laang Roepper" durch die Errichtung zweier Einfamilienhäuser. Die betreffende Fläche ist im Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde als „Zone d'habitation HAB-1" klassiert. Der vorliegende PAP umfasst die Parzelle 263/811, welche Teil der im PAG als PAP NQ S-05 ausgewiesenen Wohnbaufläche ist.

Auf der Fläche von ca. 0,16 Hektar sollen im Rahmen der Projektentwicklung insgesamt 3 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern entstehen.

Der PAP NQ präzisiert und führt die reglementarischen Bestimmungen aus, welche im *Pan d'aménagement général* (PAG) der Gemeinde Fischbach für die einzelnen Zonen bzw. Teilzonen festgesetzt sind – *article 25 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.*

Der vorliegende Planentwurf entspricht den Anforderungen des Kommunalplanungsgesetzes (*loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*) und den entsprechenden Ausführungsbestimmungen:

» *règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ;*
» *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».*

Das vorliegende Dokument setzt sich aus zwei Teilen zusammen:

» dem **rapport justificatif** sowie
» dem **projet de plan d'aménagement particulier**, *partie graphique* und *partie écrite*.

INHALTSVERZEICHNIS

Section A.	**Rapport justificatif**	**9**
1	**Analyse der bestehenden Situation**	**11**
1.1	Lage und Charakteristik des Gebiets	11
1.2	Erschließung	14
1.3	Technische Infrastrukturen	14
1.4	Natur und Landschaft	15
1.5	Rechtslage	15
2	**Präzisierung des Schéma Directeur S-05**	**19**
2.1	Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien	19
2.2	Städtebauliches Entwicklungskonzept	25
2.3	Mobilität und technische Infrastrukturen	27
2.4	Landschaftskonzept	28
2.5	Umsetzungskonzept und Phasierung	29
3	**Städtebauliches Konzept des PAP NQ**	**31**
3.1	Bebauungskonzept	31
4	**Grünkonzept und Gestaltung des öffentlichen Raumes**	**35**
5	**Erschließung/Mobilität**	**35**
6	**Entwässerung und technische Infrastrukturen**	**37**
7	**Analyse de conformité**	**38**
8	**Fiche de synthèse**	**39**
Section B.	**Projet d'aménagement particulier**	**41**
1	**Partie écrite**	**43**
2	**Partie graphique**	**55**
Section C:	**Annexes**	**59**
1	**Plan de mesurage et levé topographique**	**61**
2	**Avis INRA : Levée de contrainte archéologique**	**65**
3	**Schéma Directeur**	**67**
4	**Rapport : Plateforme de concertation Cellule d'Évaluation**	**69**
5	**Accord de principe AGE**	**79**

PLÄNE

Plan 1	Plan Directeur	23
Plan 2	Plan d'Illustration	33
Plan 3	Partie graphique: Plan des prescriptions et coupes	57
Plan 4	Plan de mesurage & Levé topographique avec indication du périmètre du PAP	63

ABBILDUNGEN

Abbildung 1	Topographische Karte : Lage der Fläche (ohne Maßstab)	11
Abbildung 2	Luftbild : Städtebaulicher Kontext (ohne Maßstab)	12
Abbildung 3	Luftaufnahme des Plangebietes	12
Abbildung 4	Luftaufnahme des Plangebietes	13
Abbildung 5	Luftaufnahme des Plangebietes	13
Abbildung 6	Infrastrukturen	15
Abbildung 7	Auszug aus dem PAG der Gemeinde Fischbach	16
Abbildung 8	Auszüge aus der Partie écrite des PAG	17
Abbildung 9	Verortung des Gesamtgebiets des SD-S-05 (orange) mit Lokalisierung der betroffenen PAP NQ-Fläche (rot) (Topografische Karte)	20
Abbildung 11	Auszug aus der Partie graphique des Schéma Directeur SD-S-05	21
Abbildung 12	3D-Ansicht des geplanten Quartiers	32
Abbildung 13	Öffentlicher Raum innerhalb und außerhalb des PAP (Phase 1)	36

TABELLEN

Tabelle 1	Tableau récapitulatif (Annexe I RGD)	38
Tabelle 2	Données structurantes relatives au PAP „nouveau quartier“ (Annexe II RGD)	39

Section A.
Rapport justificatif

1 Analyse der bestehenden Situation

Der vorliegende *Rapport justificatif* legt dar, wie und in welchem Umfang der *Plan d'aménagement particulier „nouveau quartier"* (PAP NQ) für das Plangebiet „Laang Roepper" in Schoos die Vorgaben des aktuellen PAG der Gemeinde Fischbach ausführt. Im Folgenden erfolgt eine grundlegende Analyse der derzeitigen Situation.

1.1 Lage und Charakteristik des Gebiets

Lokalisierung und Abgrenzung der Fläche

Die PAP-Fläche umfasst insgesamt 0,16 ha und liegt auf der Gemarkung „Laang Roepper" sowie in der gleichnamigen Straße im Nordwesten der Ortschaft Schoos. Die Fläche befindet sich auf der westlichen Straßenseite, die in diesem Bereich bisher nur östlich mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt im Westen an die offene Landschaft an.

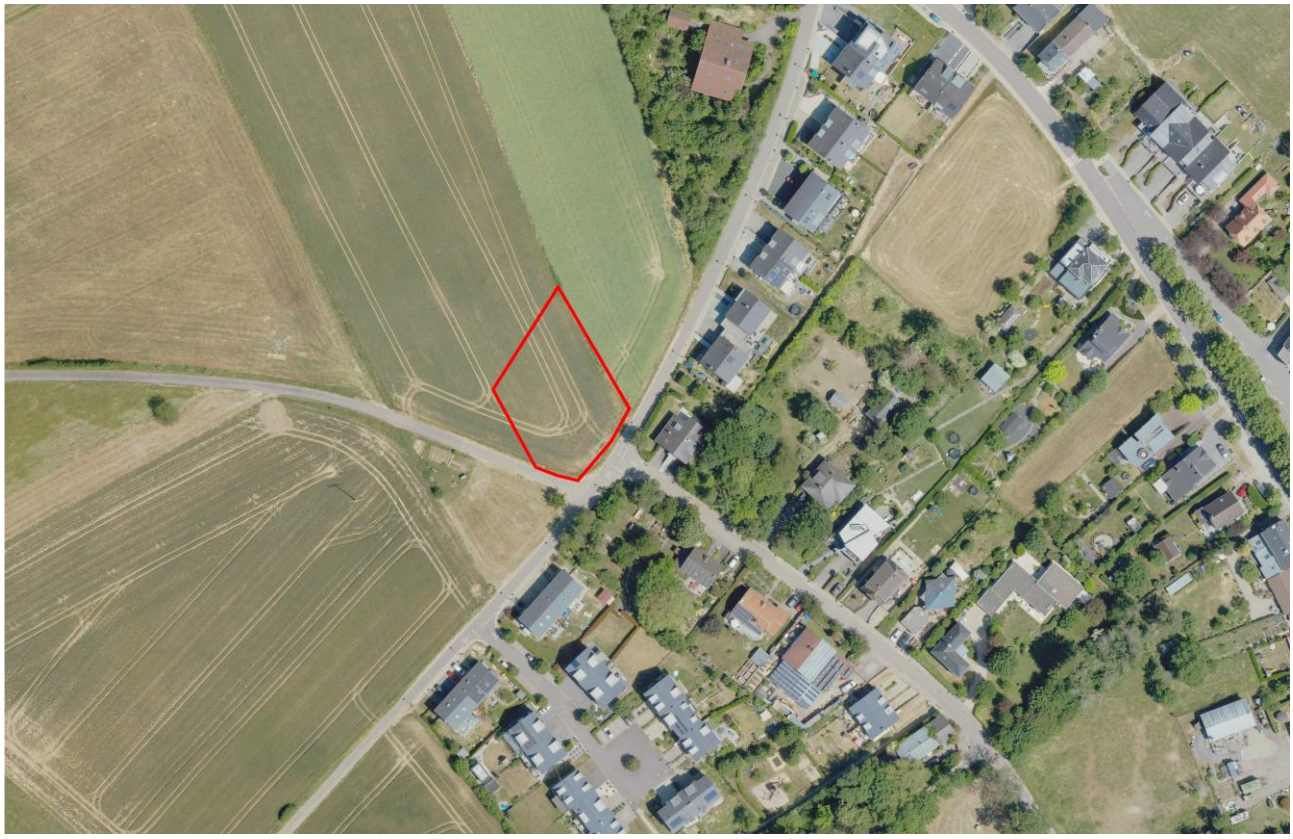
Topographie

Das Gelände ist flach und weist kein Gefälle auf.

Abbildung 1 Topographische Karte : Lage der Fläche (ohne Maßstab)

Quelle: www.geoportail.lu, Carte topographique
Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2024

Abbildung 2 Luftbild : Städtebaulicher Kontext (ohne Maßstab)



Quelle: www.geoportail.lu, Orthophoto 2023

Abbildung 3 Luftaufnahme des Plangebietes

Abbildung 4 Luftaufnahme des Plangebietes

Abbildung 5 Luftaufnahme des Plangebietes

Schutz des baulichen Erbes

Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt, sodass sich auf der Fläche keine baulichen Objekte befinden. Es handelt sich um eine Acker- und Wiesenfläche, die auch weitestgehend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist.

Laut dem Avis des *Institut National de recherche archéologiques (INRA*) vom 05.05.2023 (siehe Anhang) sind keine Probeuntersuchungen im Vorfeld durchzuführen. Zufallsfunde während den Bauarbeiten sind dem Bürgermeister sofort zu melden, der das *INRA* umgehend davon in Kenntnis setzt.

Städtebaulicher Kontext

Die PAP-Fläche ist Teil einer größeren Wohnbaufläche, die im PAG als *PAP NQ S-05* ausgewiesen ist. Für diese Gesamtfläche besteht ein Schéma Directeur. Im Rahmen des PAP wurde als städtebauliches Gesamtkonzept ein Plan Directeur im Rahmen einer Präzisierung des Schéma Directeurs ausgearbeitet.

1.2 Erschließung

Die Fläche des PAP NQ verläuft entlang der vorhandenen Straße *Laang Roepper*, sodass es sich bei der geplanten Bebauung um eine Straßenrandbebauung handelt. Über die Straße *Laang Roepper* gelangt man in südwestlicher Richtung zum *CR 120*, der nach Rollingen führt, in nördlicher Richtung gelangt man zum *CR 120* Richtung *Angelsberg* und zum *CR 120A* in Richtung der Hauptortschaft Fischbach. Auf der Straßenseite des PAP soll noch ein Gehweg ergänzt werden.

MIV

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Straße *Laang Roepper*. Diese soll im Rahmen der Entwicklung der PAP Fläche S-05 einen zusätzlichen Bürgersteig erhalten.

ÖPNV

Die Bushaltestelle *Um Hiervel* ist etwa 400 m entfernt und ist fußläufig schnell zu erreichen. Die Haltestelle wird von einer Buslinie des öffentlichen Nahverkehrs frequentiert, die eine stündliche Anbindung zum Bahnhof von Mersch und nach Heffingen bietet.

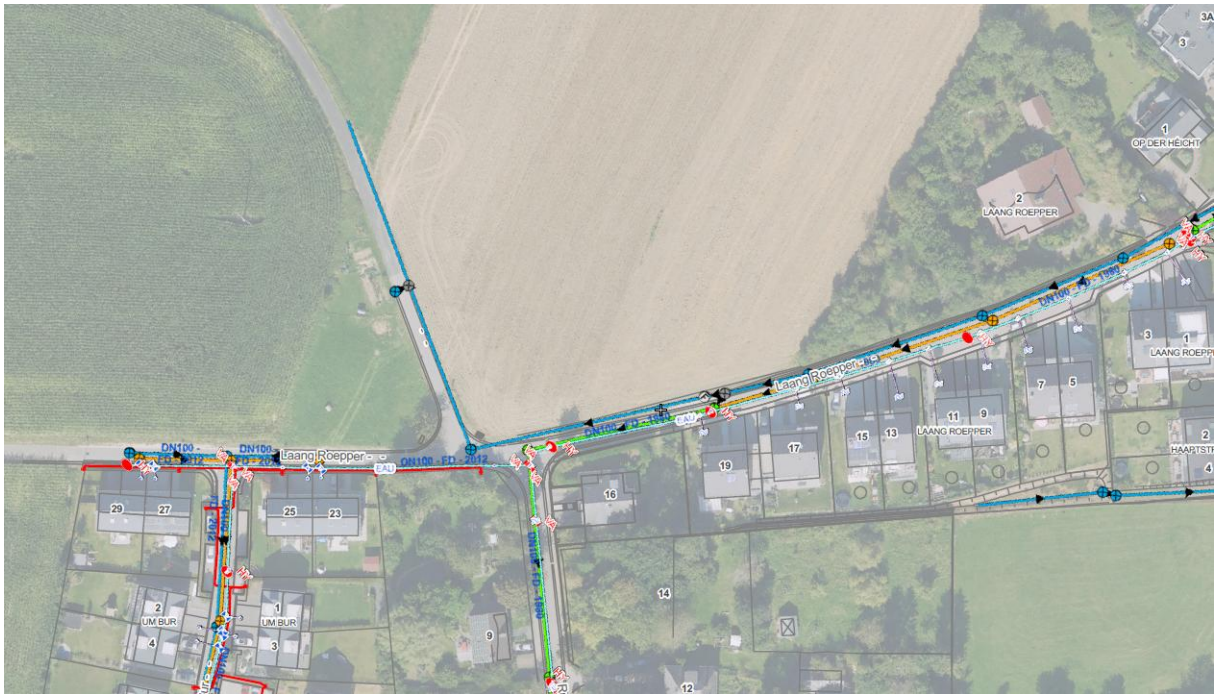
Mobilité Active

Bei der im PAP vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Straßenrandbebauung, sodass innerhalb des Gebiets keine Notwendigkeit für die Schaffung einer neuen Fußwegeverbindung besteht. Über den angrenzenden Landwirtschaftsweg kann man das nahegelegene Waldgebiet sowie die nördlich gelegene Ortschaft Angelsberg zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen.

1.3 Technische Infrastrukturen

Das neue Wohngebiet soll an die bestehenden technischen Infrastrukturnetze in der Straße *Laang Roepper* angeschlossen werden. Auf Höhe der PAP-Fläche besteht noch ein Mischsystem. Den Aussagen des *SIDERO* zufolge sind die bestehenden Kapazitäten für die geplante Bebauung ausreichend.

Abbildung 6 Infrastrukturen



Quelle: Commune de Fischbach, SIGcom, Luxplan S.A. 2022

1.4 Natur und Landschaft

Bei der Fläche handelt es sich um eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie weist keine Gehölze auf.

1.5 Rechtslage

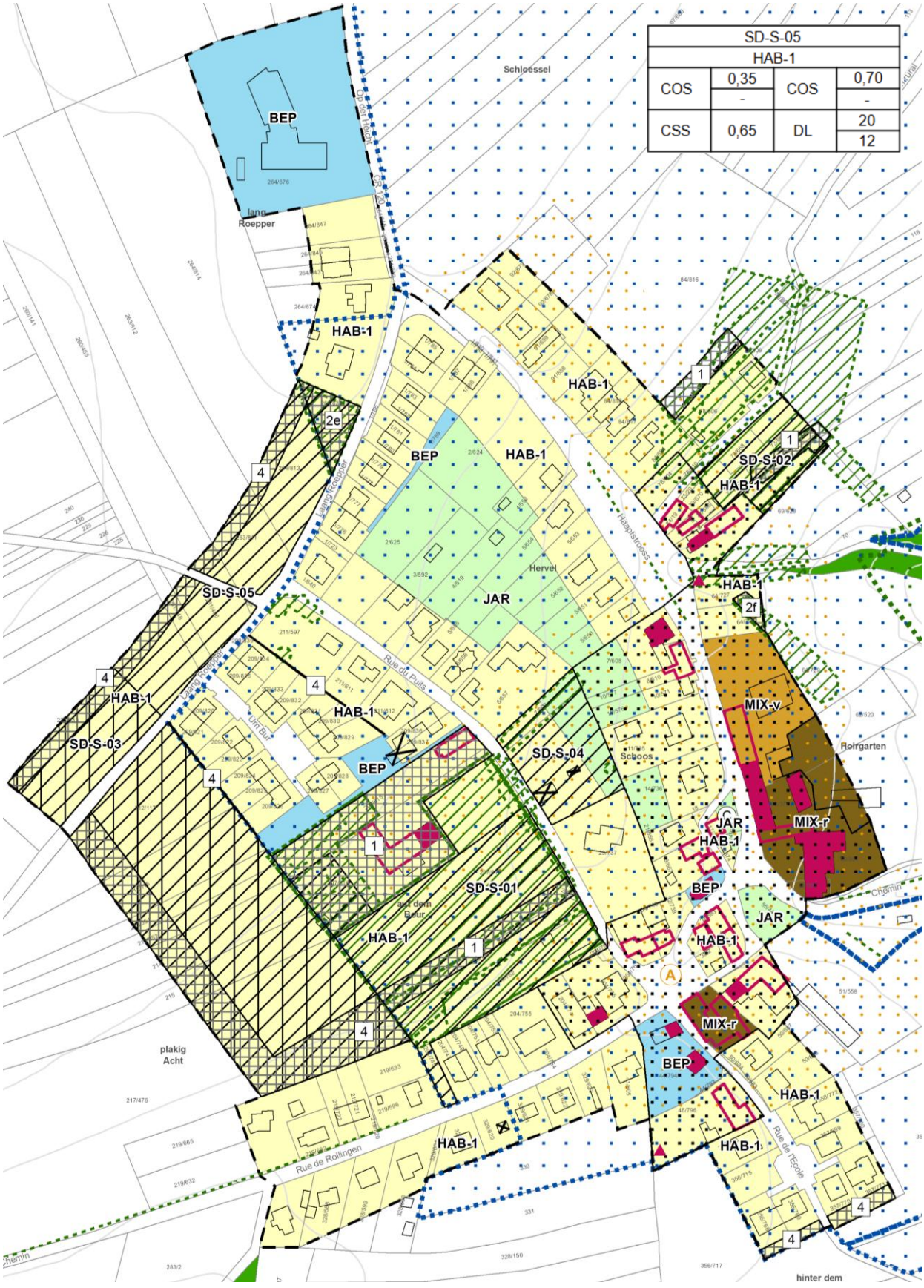
1.5.1 Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde Fischbach

Der *PAG en vigueur* der Gemeinde Fischbach wurde am 23.11.2020 beschlossen und am 29.07.2021 durch den Innenminister (Réf.: 125C/004/2016), sowie am 03.03.2021 (Réf.: 72265/CL-mb) durch die Umweltministerin genehmigt.

Die betreffende PAP-Fläche ist ein Bestandteil des PAP NQ S-05, der im PAG als „zone d'habitation 1" ausgewiesen ist. Die relevanten Vorgaben aus der *partie écrite* sowie ein Auszug aus der *partie graphique* des PAG sind auf den folgenden Seiten dargestellt.

Im Rahmen der *étude préparatoire* des PAG wurde für die Gesamtfläche des PAP NQ S-05 ein Schéma Directeur ausgearbeitet. Dieses befindet sich im Anhang des vorliegenden PAP.

Abbildung 7 Auszug aus dem PAG der Gemeinde Fischbach



Quelle: PAG de la commune de Fischbach, 2020

Abbildung 8 Auszüge aus der Partie écrite des PAG

Art. 1 ZONES D'HABITATION

Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

Les zones d'habitation 1 [HAB-1] englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis :

- des activités de commerce avec maximum 200 m² de surface de vente ;
- des activités artisanales et de loisirs ;
- des services administratifs ou professionnels ;
- des crèches ;
- des établissements d'hébergement comptant maximum 25 chambres ;
- des restaurants ;
- des débits de boissons ;
- des activités culturelles ;
- des activités de culte ;
- des équipements de service public ;
- des 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.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale. Des maisons plurifamiliales y sont également admises.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins soixante (60) pour cent des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliale. Dans toutes les localités de la commune, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de quatre-vingt-dix (90) pour cent au minimum, sauf à Angelsberg, où cette quote-part est limitée à quatre-vingts (80) pour cent au minimum. Le nombre maximal d'unités de logement par construction plurifamiliale est limité à six (6) unités de logement dans les localités de Fischbach et Schoos, et huit (8) unités de logements dans la localité d'Angelsberg.

Art. 11 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

ZSU-4 Paysage

La ZSU-4 vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert en créant et/ou en maintenant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Elle a pour fonction la création ou la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers.

L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

Les bandes de verdure ont une largeur variable. La plantation de haies et d'arbres de façon alternée est à réaliser sur ces ZSU-4 sur au moins soixante pourcent (60 %) de leur surface.

Les plantations doivent être effectuées avec des espèces ligneuses locales et indigènes (arbres ou arbustes), adaptées au site. Les plans d'aménagement particuliers « nouveaux quartiers » doivent préciser les plantations à y réaliser.

Quelle: PAG de la commune de Fischbach, 2020

2 Präzisierung des Schéma Directeur S-05

Für die Gesamtfläche liegt das Schéma Directeur S-05 vor. Der Art. 29 des Kommunalplanungsgesetzes sieht vor, dass eine Präzisierung des bestehenden Schéma Directeur erfolgen muss, wenn nur eine Teilfläche des Schéma Directeur realisiert wird. Aus diesem Grund werden die Inhalte und Vorgaben des SD S-05 im Folgenden dahingehend präzisiert, dass sie eine Konkretisierung für die Gesamtfläche und die Teilfläche des hier behandelten PAP NQ darstellen.

2.1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

- ***Lage:*** im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Schoos, entlang der Straße *Laang Roepper*
- ***Größe:*** 0,83 ha; davon werden 0,16 ha im Rahmen dieses PAP NQ in der ersten Phase realisiert
- ***Topographie:*** weitestgehend flach
- ***angrenzende Bautypologie:*** ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser
- ***Anbindung an das Straßennetz:*** über die Straße *Laang Roepper*
- ***Öffentlicher Transport:*** Bushaltestelle *Um Hiervel* in einer Entfernung von etwa 400 m
- ***Natur und Landschaft:*** Es handelt sich um eine Mähwiese. Im nördlichen Bereich ist die Fläche stark bewachsen. Im südlichen Teil befindet sich im Kreuzungsbereich des Wirtschaftswegs ein erhaltenswerter Einzelbaum. Auf der Teilfläche dieses PAP NQ befinden sich keine geschützten Biotope.

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- für die Verdichtung des Siedlungsgefüges,
- für die Entwicklung neuer Einfamilienhäuser entlang der vorhandenen Straße,
- für die Schaffung einer Wohnsiedlung, die sich in die sich nahtlos in die bestehende dörfliche Bausubstanz einfügt,
- für die Integration der neuen Bebauung in die vorhandenen Gebäude- und Landschaftsstrukturen.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Unterkapiteln detaillierter ausgeführt.

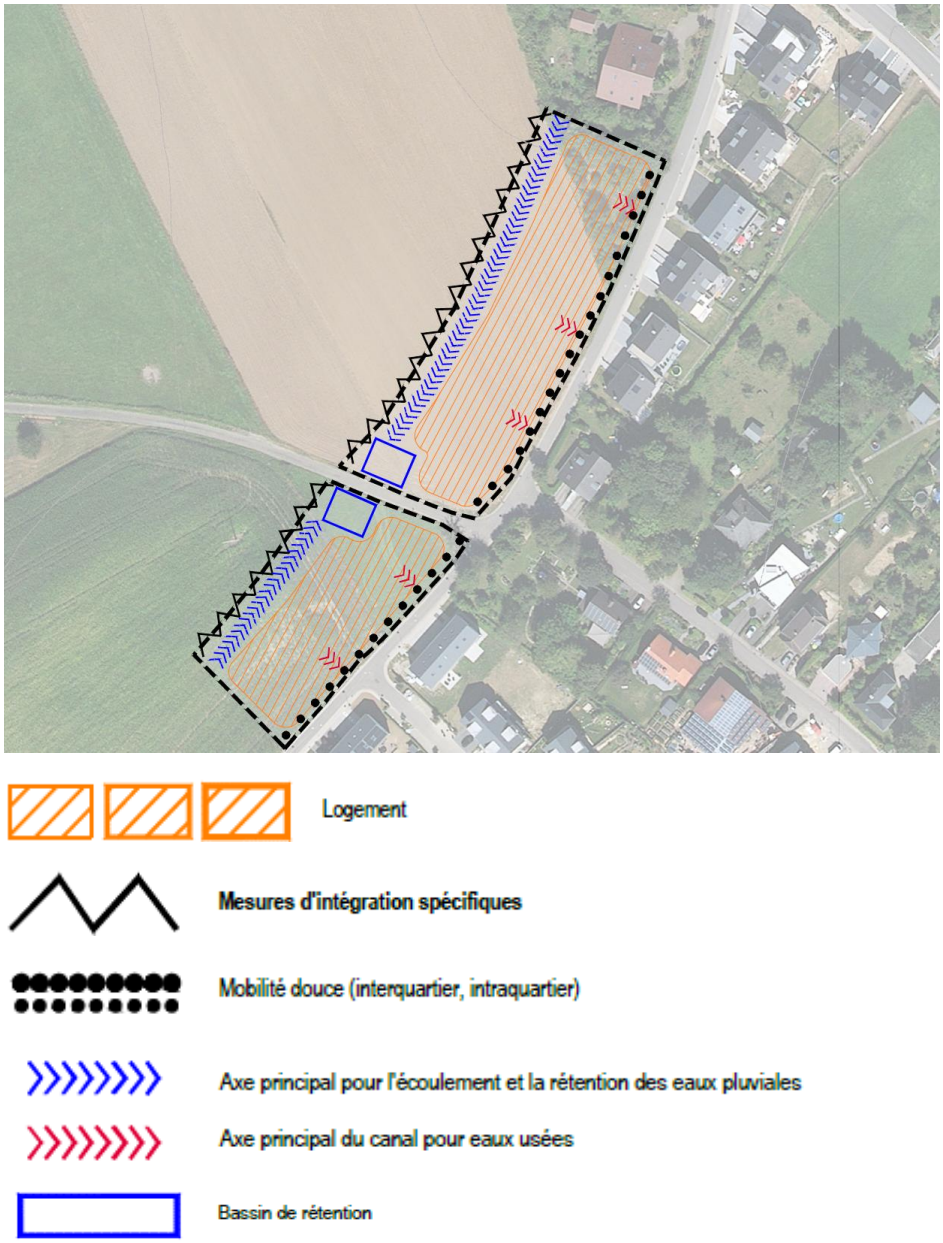
Abbildung 9 Verortung des Gesamtgebiets des SD-S-05 (orange) mit Lokalisierung der betroffenen PAP NQ-Fläche (rot) (Topografische Karte)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2024

Abbildung 10 Verortung des Gesamtgebiets des SD-S-05 (orange) mit Lokalisierung der betroffenen PAP NQ-Fläche (rot) (Luftbild)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2023

Abbildung 11 Auszug aus der Partie graphique des Schéma Directeur SD-S-05



Quelle: PAG de la commune de Fischbach, 2020

Plan 1 Plan Directeur

2.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Städtebauliche Zielstellung

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

» Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung in Schoos dar.
» Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
» Die neuen Gebäude sollen möglichst nah an der bestehenden Straße stehen, um einen möglichst großen unbebauten, hinteren Bereich zu erhalten.

Erschließungsflächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

» Die Fläche des vorliegenden SD liegt an einer bestehenden Straße. Entlang der Straße soll ein Gehweg angelegt und an den Kreuzungsbereichen platzähnliche Verkehrsberuhigungen geschaffen werden. Im Rahmen der PAP sollen zusätzliche öffentliche Stellplätze als Längsstellplätze angelegt werden.
» Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei unter 25%.
» Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.
» In einer ersten Phase wird im südlichen Bereich des Plangebiets des PAP NQs zur Realisierung von Retentionsflächen eine öffentliche Fläche geschaffen. In einer zweiten Phase wird diese Fläche erweitert um das Retentionsvolumen für die nördliche Teilfläche aufzunehmen. Für die südliche Teilfläche ist in dem entsprechenden PAP ebenfalls eine öffentliche Fläche vorzusehen.

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

» Im Rahmen des PAP sollen öffentliche Retentionsfläche realisiert werden.
» Teils innerhalb und teils außerhalb der SD-Fläche ist entlang der bestehenden Straße ein Gehweg anzulegen.
» Außerhalb der SD-Fläche sollen an den Kreuzungsbereichen durch kleine Platzsituationen Verkehrsberuhigungen geschaffen werden.
» Im Rahmen der PAP sollen zusätzliche öffentliche Stellplätze als Längsstellplätze angelegt werden.

Bauliche Integration

les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

» Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende, gegenüberliegende Straßenrandbebauung entlang der Straße *Laang Roepper* im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert.
» Die neue Bebauung soll sich hinsichtlich ihrer Volumetrie und Kubatur in die bestehende,

umgebende Bebauung integrieren. Sie sollen bis zu 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (im Falle eines Satteldachs) oder zwei Vollgeschosse (im Falle eines Flachdachs) aufweisen.

Zentralität

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

SD-S-05: PAP NQ HAB-1					
COS	max.	0,35	**CUS**	max.	0,7
				min.	-
CSS	max.	0,65	**DL**	max.	20
				min.	12

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: 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

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Bei einer Flächengröße von 0,83 ha und einer *Densité de logement* von 12-20 Wohneinheiten pro ha besteht auf der Fläche des Schéma Directeur ein maximales Wohnbaupotenzial von 12 Wohneinheiten. Diese Berechnung geht davon aus, dass das Schéma Directeur in 3 unterschiedlichen PAP umgesetzt wird. Einem ggf. zusätzlichem Bebauungspotenzial durch die Anwendung des Art. 29bis des Kommunalplanungsgesetzes wurde bei dieser Annahme nicht Rechnung getragen. Das tatsächliche maximale Bebauungspotenzial in den späteren Umsetzungsphasen ist gemäß der tatsächlich mobilisierbaren Flächen sowie der zu diesem Zeitpunkt anwendbaren Rechtslage definiert werden.

Die Koeffizienten der Gesamtfläche des SD S-05 finden auch auf der Teilfläche dieses PAP NQ Anwendung. Bei einer Flächengröße von 0,16 ha und einer maximalen *Densité de logement* (DL) von mindestens 12 und maximal 20 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden PAP NQ ein Bebauungspotential von mindestens 2 und maximal 3 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

» Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.
» Gemäß Artikel 29bis. des Kommunalplanungsgesetzes[1] sind in einem PAP NQ ab 10 Wohneinheiten mindestens 15% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen.

[1] loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis.

Dies ist nach heutigem Kenntnisstand für die 2. Phase der Umsetzung des Schéma Directeur anzuwenden. Auf der Teilfläche des PAP NQ ist eine Bebauung mit drei Einfamilienhäusern vorgesehen. Auf dieser werden keine bezahlbaren Wohneinheiten geschaffen.

Ausgleichsmaßnahmen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Die Gebäude sollen so ausgerichtet werden, dass Sichtachsen nach Westen in Richtung der offenen Landschaft entstehen.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

les éléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

» Das Gesamtgebiet des Schéma Directeur befindet sich laut Kartenmaterial des *Institut National de recherche archéologiques (INRA)* in der sogenannten „Unterzone". Gemäß Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2022 das kulturelle Erbe betreffend, müssen alle genehmigungspflichtigen Bau-, Abriss-, Aufschüttungs- und Abgrabungsarbeiten, die auf einem Grundstück in der Unterzone erfolgen, auf ihre Auswirkungen auf das archäologische Erbe bewertet werden.
» Für die Teilfläche des PAP NQ wurde eine Stellungnahem des INRA angefragt. Laut der Stellungnahme vom 05.05.2023 (siehe Anhang) sind keine Probeuntersuchungen im Vorfeld durchzuführen. Zufallsfunde während den Bauarbeiten sind dem Bürgermeister sofort zu melden, der das INRA umgehend davon in Kenntnis setzt.
» Für den restlichen Bereich des SD-S-05 ist im Rahmen der Erarbeitung des PAP NQ ebenso eine Stellungnahme des INRA einzuholen.

2.3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

» Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehende Straße *Laang Roepper*. Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig.
» Im Rahmen des PAP NQ ist entlang der Straße auf der nordwestlichen Straßenseite ein Gehweg herzustellen. Zur Entschleunigung des Verkehrs werden an den Kreuzungsbereichen platzähnliche Situationen als Verkehrsberuhigung vorgesehen.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

» Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Dabei sollen gruppierte Lösungen bevorzugt werden.
» Im Rahmen der PAP sollen zusätzliche öffentliche Stellplätze als Längsstellplätze angelegt werden.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Um Hiervel“ in der *Haaptstrooss* befindet sich in ca. 400 m Entfernung. Hier verkehrt die Linie 234, die stündlichen zwischen Mersch und Heffingen pendelt.

Technische Infrastrukturen

les infrastructures techniques majeures, notamment l’évacuation des eaux pluviales

» Die neue Bebauung kann an die bestehenden technischen Infrastrukturnetze in der Wohnstraße *Laang Roepper* angeschlossen werden.
» Auf Höhe der Teilfläche des vorliegenden PAP NQ besteht Mischsystem. Die Kapazitäten der vorhandenen Infrastrukturnetze wurden von SIDERO überprüft und sind für die erste Phase ausreichend.
» Auf der Teilfläche des vorliegenden PAP NQ wird eine rund 50 m² große, öffentliche Fläche zur Herstellung einer Retentionsfläche geschaffen. In einer zweiten Phase werden für die übrigen Wohneinheiten des SD-S-05 weitere Retentionsflächen geschaffen.

2.4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l’intégration au paysage

Zur optischen Integration des Schéma Directeur in das Orts- und Landschaftsbild sollen die westlichen Außengrenzen nach Möglichkeit mit heimischen Gehölzen wie Hecken, Sträuchern und Bäumen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden. Dafür ist im PAG eine Servitude „urbanisation – intégration paysagère vorgesehen“. Diese gilt es im Rahmen der Erarbeitung der PAP zu berücksichtigen.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Teilfläche sind für diese keine spezifischen Grünstrukturen vorzusehen. Nach Möglichkeit soll eine Begrünung der Fläche innerhalb der privaten Gärten erfolgen.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

» Der an der Straße befindliche Einzelbaum soll erhalten und in die Planung integriert werden.

» Im Norden des Geländes befindet sich ein wichtiger Lebensraum für geschützte Arten (Fledermäuse, Haselmaus, etc.). Dieser stellt möglicherweise einen essentiellen Lebensraum nach Art. 21 des Landesnaturschutzgesetzes dar. Um die Vereinbarkeit einer Bebauung in diesem Teil des Gebiets zu belegen, bedarf es vor der Beplanung im Rahmen eines PAP NQ einer faunistischen Geländestudie.

2.5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

le programme de réalisation du projet

» Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen. Die Stellungnahme der *Administration de la Gestion de l'Eau* für die Teilfläche des vorliegenden PAP NQ befindet sich im Anhang dieses Dokuments.

» Das *Institut National de recherche archéologiques* (INRA) ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Die Stellungnahme des INRA bezüglich der Teilfläche des vorliegenden PAP NQ befindet sich im Anhang dieses Dokuments.

Machbarkeit

la faisabilité

» Die Fläche des SD-S-05 besteht aus 7 Parzellen. Die hier behandelte PAP NQ-Fläche besteht aus einer Parzelle, welche einem Eigentümer gehört.

» Der hier vorgelegte PAP-Entwurf für die Teilfläche entspricht größtenteils den Vorgaben des Schéma Directeur SD-S-05. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Teilfläche werden gesamtkonzeptionelle Maßnahmen wie Anpflanzungen und Wegeverbindungen der sanften Mobilität jedoch nicht umgesetzt. Die im Rahmen des PAP-Entwurfes vorgelegte Entwicklung ist somit – mit geringen und begründeten Abweichungen – konform zum Schéma Directeur SD-S-05.

» Teil der Entwicklung des PAP sind ergänzende Infrastrukturarbeiten an der bestehenden Straße zur Ergänzung eines Bürgersteiges sowie zur Gestaltung einer Platzsituation an der Kreuzung.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

Der PAP NQ wird in bis zu 3 Entwicklungsphasen realisiert, wovon die erste Entwicklungsphase über diesen PAP NQ beplant wird.

3 Städtebauliches Konzept des PAP NQ

Die Entwicklung des vorliegenden PAP beabsichtigt den Bau von 3 Einfamilienhäusern im Norden der Ortschaft Schoos. Die 0,16 ha große PAP-Fläche ist Teil einer größeren Erweiterungsfläche, die eine Abrundung des Siedlungskörpers zum Ziel hat. Das städtebauliche Konzept für die PAP-Fläche beruht auf den Vorgaben des Schéma Directeur SD-S-05, welches für die gesamte Erweiterungsfläche aufgestellt und ihm Rahmen des vorliegenden PAP präzisiert wurde.

Der vorliegende Planentwurf sowie der Ansatz einen Teil-PAP auf dieser Fläche zu realisieren war Gegenstand eines Termins mit der *Plateforme de concertation Cellule d'Évaluation* (siehe Protokoll im Anhang).

3.1 Bebauungskonzept

Für die Gesamtfläche S-05 liegt ein Bebauungskonzept vor, welches eine lineare Bebauung entlang der Straße *Laang Roepper* vorsieht (siehe Kapitel 2).

Da eine Entwicklung der Gesamtfläche vorerst nicht vorgesehen ist, wurde das Gesamtkonzept auf die Teilfläche des vorliegenden PAPs reduziert. Der Entwurf für die Teilfläche des vorliegenden PAP basiert also auf dem Konzept der Gesamtfläche.

Die Parzelle wird nach der Grundstückseinteilung in 4 Lots eingeteilt, auch wenn in der Umsetzung dieses PAP nur eine Bebauung von 2 Einfamilienhäusern möglich ist. Das dritte und vierte Lot am nördlichen Rand werden bei einer späteren Realisierung der 2. Phase der Gesamtfläche als Teil weiterer Baugrundstücke dienen. Lot 3 erhält im Rahmen des vorliegenden PAP eine anteilige Bebaubarkeit, ist jedoch auf Grund des Zuschnitts der Parzelle / des Lots nicht bebaubar ohne eine Realisierung der nördlichen Teilfläche der 2. Umsetzungsphase des SD-S-05.

3.1.1 Gebäudetypologie, Gebäudevolumetrie und Ausrichtung

Die Planung sieht zwei Einfamilienhäuser vor.

Die Gebäude sind so orientiert, dass sie parallel zum Straßenverlauf ausgerichtet sind.

Die Gebäude können mit einem Flachdach oder einem Satteldach versehen werden.

Die Gebäude dürfen maximal aus einem Kellergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (im Falle eines Satteldachs) bestehen. Bei Realisierung eines Flachdachs dürfen die Gebäude ein Kellergeschoss sowie zwei Vollgeschosse aufweisen. Das Kellergeschoss und das untere Vollgeschoss können eine höhere Bebauungstiefe aufweisen.

Abbildung 12 3D-Ansicht des geplanten Quartiers

Quelle: m3 architectes

Plan 2 Plan d'Illustration

4 Grünkonzept und Gestaltung des öffentlichen Raumes

Nur am südlichen Rand der Parzelle wird auf einer Fläche von 106 m² ein Randbereich als öffentlicher Raum gewidmet, um hier eine öffentliche Retentionsfläche für die beiden Gebäude sowie öffentliche Längsstellplätze und einen Graben für die Ableitung des Regenwassers unterzubringen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des öffentlichen Raumes besteht für diesen kein spezifisches Begrünungs- oder Gestaltungskonzept.

Teil der Entwicklung des PAP sind ergänzende Infrastrukturarbeiten an der bestehenden Straße zur Ergänzung eines Bürgersteiges sowie zur Gestaltung einer Platzsituation an der Kreuzung und zur Schaffung von einem Längsstellplatz.

5 Erschließung/Mobilität

Erschließung der PAP-Fläche

Die Fläche wird über die bestehende Straße *Laang Roepper* erschlossen. Ergänzende Infrastrukturarbeiten (Bürgersteig, Gestaltung einer Platzsituation) sind erforderlich.

Plätze und Wohnhöfe

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Fläche sind in diesem PAP keine Plätze oder Wohnhöfe vorgesehen.

Mobilité Active

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße *Laang Roepper*, die bereits einseitig mit Gehweg ausgestattet ist. Im Rahmen einer Umsetzung des Gesamtkonzeptes soll die Straße beidseitig mit Gehweg ausgestaltet werden.

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle *Um Hiervel* befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m.

Die Haltstelle wird von einer Buslinie des öffentlichen Nahverkehrs frequentiert, die eine stündliche Anbindung zum Bahnhof von Mersch und nach Heffingen bietet.

Private und öffentliche Stellplätze

Pro Wohneinheit müssen jeweils 2 Stellplätze geschaffen werden. Die Parkplätze für Fahrzeuge sind wie folgt zu gestalten:

- In Form einer integrierten Garage, eines Carports oder eines offenen Stellplatzes innerhalb der bebaubaren Flächen für Gebäude, die für den längeren Aufenthalt bestimmt sind, und/oder
- In Form eines offenen Stellplatzes in einem Außenbereich, der innerhalb des vorderen Rückzugsbereichs der Hauptgebäude versiegelt werden kann.

Entlang der Straße wird ein zusätzlicher öffentlicher Parkplatz als Längsstellplatz vorgesehen.

Abbildung 13 Öffentlicher Raum innerhalb und außerhalb des PAP (Phase 1)

limite domaine public / de la voirie

limites PAP phase 1 et PAP NQ phases ultérieures sur base des limites cadastrales

réaménagement du domaine public dans le cadre du PAP phase 1

6 Entwässerung und technische Infrastrukturen

Im folgenden Kapitel sind der geplante Umgang mit Oberflächen- und Schmutzwasser sowie die erforderlichen technischen Infrastrukturen erläutert. Für den geplanten Umgang mit dem Oberflächen- und Regenwasser liegt ein „*accord de principe*“ seitens der *Administration de la Gestion de l'Eau* (AGE) vor (EAU/ACP/23/0023/M24.1– siehe Anhang).

Oberflächenwasser und Regenwasser

Innerhalb der PAP-Fläche wird ein Retentionsbecken für diese beiden Grundstücke gebaut, das an die Gemeinde abgetreten wird.

Das Regenwasser wird dem Retentionsbecken über öffentliche Entwässerungsrinnen, die parallel zur Straße verlaufen, zugeleitet.

Vom Retentionsbecken aus wird das Wasser gedrosselt in einen bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet, der in dem angrenzenden asphaltierten Wirtschaftsweg verläuft. Beidseitig des Wirtschaftswegs verlaufen offene Gräben, die das Wasser dann bis zum Quellbereich des *Rollengerbaach* leiten, wobei der Kanal in den rechten Graben ausschüttet. Das Wasser läuft dann durch einen Durchlass unter dem Wirtschaftsweg hindurch in den Bach.

Abwasser

Das Schmutzwasser wird dem in der Straße *Laang Roepper* vorhandenem Mischwasserkanal unterirdisch über Einzelhausanschlüsse zugeleitet. Der Ortskanal ist laut SIDERO hierfür ausreichend stark bemessen. Der Kanal leitet das Schmutzwasser in die Kläranlage Fischbach ein.

7 Analyse de conformité

Tabelle 1 Tableau récapitulatif (Annexe I RGD)

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

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol : Laang Roepper 2

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

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 16,01 *ares*

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL	12	20	CUS	0,00	0,70	COS	0,00	0,35	CSS	0,65

Application des dispositions de l'article 29*bis*

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

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29*bis* : 0 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : ____ m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : ____ m²

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

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis*(10) *(p.ex. promoteur public)* : 0,00 *ares*

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

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : ____ m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : ____ m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis* *(10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement)* : ____ m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis* ____ m²

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

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

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements minimum	Nombre de logements maximum		SCB totale minimum	SCB totale maximum		SCB destinée au logement minimum	SCB destinée au logement maximum	SCB destinée au logement exclusivement		SCB réservée au logement abordable minimum		Surface d'emprise au sol minimum	Surface d'emprise au sol maximum		Surface de sol scellée maximum	
1	8,44	*ares*	1	1	*u.*	0	605	m²	0	605	-	m²	0	m²		340	m²	510	m²
2	4,53	*ares*	1	1	*u.*	0	265	m²	0	265	-	m²	0	m²		130	m²	200	m²
3	1,95	*ares*	0	1	*u.*	0	120	m²	0	120	-	m²	0	m²		50	m²	85	m²
4	0,03	*ares*	0	0	*u.*	0	0	m²	0	0	-	m²	0	m²		0	m²	0	m²
Total	14,95	ares	**2**	**3**	**u.**	**0**	**990**	**m²**	**0**	**990**	**0**	**m²**	**0**	**m²**	**0**	**520**	**m²**	**795**	**m²**

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum		minimum	
Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	12,492	18,738	CUS	0,000	0,618	COS	0,000	0,348	CSS	0,532	Log-abo	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		oui	

Die im PAG angegebenen Dichtekoeffizienten stellen Maximalwerte dar. Die im vorliegenden PAP NQ definierten Werte liegen unterhalb dieser Werte, wie die vorangehende Tabelle aufzeigt.

Der PAP-Entwurf ist somit konform zum Maß der baulichen Nutzung, welches im derzeit gültigen PAG der Gemeinde Fischbach festgelegt ist.

8 Fiche de synthèse

Tabelle 2 Données structurantes relatives au PAP „nouveau quartier“ (Annexe II RGD)

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	Propriétaire	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	Zeyen+Baumann	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Fischbach	CDA	☐
Localité	Schoos	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☐
Lieu-dit	Lang Roepper	Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Verainshaus Schoos		

Données structurantes du PAG				**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	125C/004/2016			Environnement	
Zone(s) concernée(s)	HAB-1 PAP NQ S-05			Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	☐
				Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	m
				Présence de biotope(s)	☐
				Zone de bruit	☐
	minimum	maximum		Voirie nationale (permission de voirie)	☐
COS		0.35		Gestion de l'Eau (zones inondables)	☐
CUS		0.70		Sites et Monuments	
CSS		0.65		Inventaire suppl.	☐
DL	12.00	20.00		Monument national	☐
Emplacements de stationnement	2			Zone SEVESO	☐
				Autres	

Terrain					
Surface brute	0.1601 *ha*	100 %		Surface cédée au domaine public communal	0.0106 *ha*
Surface nette	0.1495 *ha*	93.38 %		Taux de cession	6.62 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0019 *ha*		1.20 %
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)			0.0022 *ha*		1.37 %
Surface destinée au stationnement public			0.0003 *ha*		0.19 %
Surface destinée à l'espace vert public			0.0062 *ha*		3.87 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 *ha*		0.00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.0106 ***ha***		6.64 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		0.0795 *ha*		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	4
		53.18 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	3.74 *a.*

Constructions	*minimum*	*maximum*		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*		
Surface constructible brute	0	990 ***m2***		Nombre de logements de type:	*minimum*	*maximum*
Emprise au sol	0	520 ***m2***		*unifamilial*	2	3
Nombre de logements	2	3		*bifamilial*	0	0
Densité de logements / hectare brut	12.49	18.74 ***u./ha***		*collectif (>2 log/bât.)*	0	0
Personnes estimées / logement	2.70	2.70				
Nombre d'habitants	5	8		Nbre de log. à coût modéré	0	0
Surface de vente maximale	0 *m2*			Surface brute de bureaux maximale	0 *m2*	

Axe(s) de desserte				**Emplacements de stationnement**		
	Charge de trafic *(si disponibles et selon prévision P&CH)*				activités	habitat
Route **N**ationale		vh/j		publics	0	0
Chemin **R**epris		vh/j		privés (min.)	0	4
Chemin communal				privés (max.)	0	6
				total (max.)	0	6

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	400 *m*	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	*m*
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	0 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	0 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	50 *m2*

Section B.
Projet d’aménagement particulier

1 Partie écrite

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « Laangroepper 2 (SD-S-05) » à Schoos, appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

» la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions et le plan des coupes,
» la partie écrite (PE).

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent PAP, le Plan d'Aménagement Général (PAG) et le Règlement sur les Bâtisses de la Commune de Fischbach sont applicables.

Art. 2 Affectation et cession de terrains au domaine public communal

a) Le projet prévoit la réalisation de 4 lots :

» les **lots 1 et 2** sont destinés à la construction de maisons unifamiliales;
» le **lots 3 et 4** sont destinés à être développés dans le cadre d'un PAP ultérieur.

Sont également admises les activités de professions libérales sur une surface maximale de 50,00 m^2.

b) Par maison unifamiliale, un logement intégré est admis.

Art. 3 Cession de terrains au domaine public communal

Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant :

Bilan des surfaces	Surface	%
Surface du terrain à bâtir brut (PAP)	16,01 Ares	100,00%
Surface des terrains à céder au domaine public communal	1,06 Ares	6,62 %
Surface du terrain à bâtir net (PAP)	14,95 Ares	93,38 %

Art. 4 Implantation des constructions

a) L'implantation des constructions est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

b) L'implantation du sous-sol est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ainsi que des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.

Art. 5 Profondeur des constructions principales

Les constructions principales ont une profondeur maximale de 12,00 mètres aux étages et de 16,00 mètres au rez-de-chaussée. Les garages sont pris en compte dans le cadre de la détermination de la profondeur maximale.

Art. 6 Hauteur et nombres des niveaux des constructions principales

a) La hauteur maximale des constructions principales est indiqué sur la partie graphique.

Les hauteurs maximales sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

b) Les constructions principales ont deux niveaux pleins au maximum dans le cas d'une toiture plate.

Dans le cas d'une toiture à deux versants, la construction principale a deux niveaux pleins au maximum et un niveau supplémentaire sous forme de combles.

Un niveau supplémentaire peut être aménagé en sous-sol.

Art. 7 Toitures des constructions principales

a) Les toitures des constructions principales peuvent être

- à plusieurs versants, avec des pentes qui se situent entre 35 et 42° ou
- plates.

L'orientation du faîte est libre.

b) La couverture des toitures inclinées est réalisée en ardoises grises. Des matériaux métalliques non brillants, comme le zinc ou inox sablé à joints debout, sont également admis.

c) Une toiture-terrasse sur les volumes à un niveau peut être autorisée.

Art. 8 Lucarnes et ouvertures dans les toitures

a) Les lucarnes en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées dans les versants de la toiture. Elles peuvent dépasser le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Une lucarne est implantée avec un recul minimal de 1,00 mètre des bords latéraux et supérieur de la toiture.
- La largeur maximale totale des lucarnes sur un versant de toiture ne peut pas excéder la moitié de la largeur totale du versant de la toiture.

b) Les fenêtre rampantes sont à implanter avec un recul minimal de 1,0 mètre des bords latéraux et supérieur de la toiture.

Art. 9 Panneaux solaires

a) Dans le cas d'une toiture à versants, les panneaux solaires sont autorisés en respectant un angle d'inclinaison de zéro degré (0,00) par rapport à la pente de la toiture.

b) Les installations solaires ne peuvent en aucun cas dépasser les limites des toitures.

c) Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires sont autorisés en respectant les conditions suivantes :

- Un recul minimal de zéro mètre (0,00 m) par rapport aux plans de façades doit être respecté si la hauteur des panneaux est inférieure ou égale à la hauteur de l'acrotère.
- Un recul minimal d'un mètre (1,00 m) par rapport aux plans de façades doit être respecté si la hauteur des panneaux est supérieure à la hauteur de l'acrotère.
- Sur les dépendances, les panneaux solaires ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales des

toitures.

» Sur les constructions principales, les panneaux solaires peuvent dépasser la hauteur maximale d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) maximum.
» L'angle d'inclinaison des panneaux ne peut pas dépasser 35°.

d) Les installations « plug and play » sont autorisées sous les mêmes conditions que les panneaux solaires classiques.

e) Les installations en façades sont autorisées, à condition que la planification et l'exécution des travaux soient réalisées suivant les règles de l'art et par une personne compétente en la matière.

f) Les panneaux solaires sont interdits dans les espaces libres autour des constructions.

Art. 10 Façades

a) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

b) Les avant-corps, balcons et loggias sont interdits en dehors du gabarit maximal théorique.

Art. 11 Emplacements de stationnement et accès carrossable

a) Les dispositions relatives au nombre d'emplacements de stationnement du Plan d'Aménagement Général (PAG) sont d'application.

b) L'aménagement d'emplacements de stationnement pour voitures est interdit en dehors des espaces visés par le présent article.

c) Les emplacements de stationnement pour véhicules sont à aménager :

» sous forme de garage intégré, de car-port ou d'emplacement à ciel ouvert à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et / ou
» sous forme d'emplacement à ciel ouvert à l'intérieur d'un espace extérieur pouvant être scellé dans le recul avant des constructions principales.

d) La largeur maximale d'un accès carrossable depuis le domaine public est de 5,00 mètres. Un accès piéton supplémentaire d'une largeur maximale de 2,00 mètres est admis.

Art. 12 Dépendances

12.1 Car-Port

a) L'implantation d'un car-port peut uniquement se faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées sur la partie graphique.

b) Ces constructions doivent répondre aux critères suivants :

» la construction et / ou le bardage de la construction est en bois de teinte naturelle ou en acier ;
» la hauteur totale maximale, mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante, est de 3,00 mètres ;
» la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5° ;

» un car-port doit être ouvert sur au moins cinquante pourcent (50 %) de la totalité de la surface de façade, la surface de façade de la construction principale sur laquelle vient s'adosser le carport est à intégrer dans le calcul du ratio comme surface fermée.

La profondeur d'un car-port n'est pas pris en compte dans le cadre de la détermination de la profondeur maximale de la construction principale.

12.2 Garage

Des garages peuvent être aménagés dans la construction principale, à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et doivent répondre aux critères suivants :

» la hauteur totale maximale est de 3,00 mètres ;
» la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5° ;
» une toiture-terrasse peut être aménagée sur le garage ;
» la largeur maximale d'une porte de garage ne peut pas être supérieure à 5,00 mètres.

La hauteur totale maximale est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

La profondeur d'un garage est pris en compte dans le cadre de la détermination de la profondeur maximale de la construction principale.

12.3 Abris de jardin

a) Un abri de jardin ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures, peut être aménagé dans le recul arrière des constructions principales, sous réserve du respect des conditions suivantes :

» la hauteur totale maximale d'un abri de jardin, mesurée à partir du niveau du terrain naturel/remodelé, est de 3,00 mètres ;
» la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 15° ;
» la surface d'emprise au sol maximale est de 16,00 m^2 ;
» le recul latéral et arrière minimal est de 1,00 mètre.

b) En dehors de l'abris de jardin visé sous le point a), seuls sont autorisés des aménagements extérieurs de faible envergure ou amovibles.

Art. 13 Équipements techniques fixes

a) Pour les nouvelles constructions, les parties bruyantes des équipements techniques fixes, tels que les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, doivent être intégrés à l'intérieur des constructions principales ou dans une annexe ou dépendance isolée acoustiquement.

b) Par les constructions existantes, les équipements techniques fixes peuvent être à l'extérieur. Un recul minimal de 2,00 mètres par rapport à la limite de la parcelle est alors à respecter.

c) Dans tous les cas, le niveau de bruit, augmenté le cas échéant par des termes de correction, causé à la limite du terrain avoisinant le plus proche des équipements techniques fixes ne doit pas dépasser un seuil maximal de bruit de 35dB (A).

Art. 14 Aménagement extérieur des propriétés privées

14.1 Généralités

a) Les espaces extérieurs non dédiés à la circulation motorisée, au stationnement des véhicules et aux accès des constructions, doivent être aménagés en espaces vert privé avec des plantations et peuvent recevoir des terrasses et des chemins piétons.

b) La surface du scellement du sol maximal d'un lot, indiqué sur la partie graphique, est à respecter. Sont à prendre en compte pour la détermination de la surface scellée :

- » toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction principale ou dépendance ;
- » toute surface couverte par un revêtement de sol minéral ou synthétique, perméable à l'eau ou non-perméable, y inclus les dalles de gazon ;
- » toute surface couverte par des chemins, terrasses, escaliers et murs ;
- » toute surface couverte par une membrane de type Géotextile.

c) Les revêtements de sol minéraux et synthétiques, y inclus les jardins rocheux, sont interdits. Le gravier ou matériel similaire de couleur claire est uniquement admis pour les contours de drainage, avec une largeur maximale de 0,50 mètre.

14.2 Recul avant

Est considéré comme recul avant, l'espace entre la façade de la construction donnant sur la voie desservant et la limite de parcelle, sur toute la largeur de la parcelle.

Le recul avant est à aménager en tant que pelouse et / ou pavé perméable ou matériaux similaires, tout en respectant la limite de la surface de scellement du sol maximale autorisée.

Le choix des matériaux et des couleurs doit être en harmonie avec les matériaux de l'espace public adjacent. Les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits.

14.3 Recul arrière et latéral

Dans la limite de la surface de scellement du sol maximale autorisée, une/des terrasse/s et/ou une construction de type « pergola » ou la couverture d'une terrasse sont autorisé dans le recul arrière et/ou latéral sous respect des prescriptions suivantes :

- » La/les terrasse/s doit/doivent respecter un recul de 3,00 mètres au minimum jusqu'aux limites du lot.
- » Les terrasses couvertes (pergolas), accolées à la construction principale doivent rester ouvertes sur au moins un côté.
- » Les terrasses couvertes (pergolas), non accolées à la construction principale, doivent rester ouvertes sur tous les côtés.
- » Les terrasses couvertes (pergolas) ne peuvent excéder une hauteur de trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m) au faîtage ou à l'acrotère.

Les reculs sont mesurés au milieu de la terrasse, perpendiculaire à la limite du lot.

Art. 15 Travaux de déblai et remblai

a) Lors de l'exécution du PAP, les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies sur la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 0,50 mètre.

b) Des remblais de terre jusqu'à 0,50 mètre au-dessus et / ou déblais de terre jusqu'à 0,50 mètre en-dessous du terrain remodelé suite à l'exécution mentionnée ci-dessus peuvent être autorisés.

Art. 16 Clôtures et murs de soutènement

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des clôtures massives et/ou légères d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Cependant, la partie massive ne peut pas dépasser une hauteur de 0,30 mètre.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du terrain existant.

Art. 17 Aménagement de l'espace public

a) Est à considérer en tant qu'espace public dans le sens de la présente partie écrite, toute surface destinée à être cédée au domaine public communal, tel qu'indiqué sur la partie graphique.

b) Les indications relatives à l'aménagement de l'espace public et aux infrastructures techniques dans la partie graphique du PAP sont à préciser dans le cadre du projet d'exécution relatif au présent PAP.

Art. 18 Zone de servitude « urbanistique » de type « ZSU-4 Paysage » et plantations

a) Les prescriptions suivantes sont d'application pour la partie des lots superposées d'une zone de servitude « urbanistique » de type « ZSU-4 Paysage » dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Général (PAG) :

- Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers.
- L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

b) Au moins 60% de la surface visée par le point a) est destinée à accueillir la plantation d'arbres, d'arbustes et de haies.

Les plantations prescrites en application du point c) sont à prendre en compte.

c) La plantation des arbres à moyenne ou haute tige projetés et des haies projetées – tels qu'indiqués dans la partie graphique – est obligatoire. La position exacte des arbres à moyenne ou haute tige projetés est à préciser dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

d) Les plantations doivent être effectuées avec des espèces ligneuses locales et indigènes, adaptées au site.

Annexe - Terminologie

Les définitions suivantes font partie intégrante de la partie écrite du présent projet d'aménagement particulier.

*Elles sont issues du règlement grand-ducal du **8 mars 2017** modifié le 24 novembre 2021 concernant le **contenu du plan d'aménagement général d'une commune** (Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol) et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le **contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »** portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie).*

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

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

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.

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

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 exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

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 faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau 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 soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

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 car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

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, telle 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 1,5 kN/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 en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la 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 dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

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.

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.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot.

Voie publique

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

2 Partie graphique

Plan 3 Partie graphique: Plan des prescriptions et coupes

Section C:
Annexes

1 Plan de mesurage et levé topographique

Plan 4 Plan de mesurage & Levé topographique avec indication du périmètre du PAP

2 Avis INRA : Levée de contrainte archéologique

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Culture

Madame Susanne OLDFIELD
Zeyen Baumann
9, rue de Steinsel
L-7254 BERELDANGE

Luxembourg, le 05 mai 2023

Objet : Levée de contrainte archéologique dans le cadre du projet PAP NQ "Laang Roepper 2", sis Fischbach, section D de Schoos, au lieu-dit « Laang Roepper », n° de parcelles cadastrales 264/637, 264/813, 263/811, 260/465, 262, 261/466, 261/148 et 223/533.
Art. 5 point 3 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Référence : 0404-C/23.4748

Madame Oldfield,

En réponse à votre demande du 25 avril 2023, j'ai l'honneur de vous informer que le projet susmentionné a fait l'objet d'une évaluation des incidences des travaux planifiés sur le patrimoine archéologique.
Au vu de cette évaluation et conformément à l'article 5 point 3 de la loi relative au patrimoine culturel, ledit projet bénéficie d'une levée de contrainte archéologique.

Néanmoins, comme aucune investigation scientifique de terrain n'a eu lieu, il est porté à votre connaissance que la présence d'éléments faisant partie du patrimoine archéologique ne peut pas être entièrement exclue. En cas de découverte fortuite d'éléments du patrimoine archéologique, il y a lieu d'appliquer les articles 16 et 17 de la loi relative au patrimoine culturel.

Par ailleurs, en cas de modification du projet en question, notamment relative à la profondeur des travaux d'aménagements ou/et à la surface totale du projet, le projet doit être soumis à l'INRA pour une réévaluation.

Veuillez agréer, Madame Oldfield, l'expression de mes salutations distinguées.

Sam Tanson
Ministre de la Culture

Copie à : Administration communale de Fischbach

241, rue de Luxembourg
L-8077 Bertrange
Tél. 260 281 -53
Fax 260 281 - 55
amenagement@inra.etat.lu
www.inra.lu
www.gouvernement.lu
www.luxembourg.lu

3 Schéma Directeur

4 Rapport : Plateforme de concertation Cellule d'Évaluation

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires intérieures

Notre réf. : PCE/125C/411/2024

Dossier suivi par : Jeanny METZGER
Téléphone : 247-84666
E-mail : jeanny.metzger@mai.etat.lu

PLATEFORME DE CONCERTATION : Compte-rendu

Objet de la réunion :	Projet de lotissement au lieu-dit « *Langroepper 2* » à Schoos (A.C. Fischbach)		
N° de référence projet :	PCE/125C/411/2024		
Date de la réunion :	26 septembre 2024	Date d'envoi :	30 octobre 2024

Liste des présences

NOM/Prénom	Organisme	Adresse mail
BROSIUS Lucien	Bourgmestre de la commune de Fischbach	luss.brosius@acfischbach.lu
MOURA Dan	Échevin de la commune de Fischbach	dan.mouran@acfischbach.lu
SCHILTZ Laurent	Échevin de la commune de Fischbach	laurent.schiltz@acfischbach.lu
DECKER Paul	Commune de Fischbach – *service technique*	paul.decker@acfischbach.lu
FABER Lex	Bureau d'études *Zeyen+Baumann*	lex.faber@zeyenbaumann.lu
LUCAS Marie	Bureau d'architecture *m3architectes*	m.lucas@m3archi.lu
BRAUCH Jacques	Propriétaire et auteur du projet	jacques.brauch@soludec.lu
MULLER Laurence	Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité – *Administration de la gestion de l'eau*	laurence.muller@eau.etat.lu
WAGNER Claude	Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire – *Unité Foncier, PSL et PAP*	claude.wagner@ml.etat.lu
BAHTIJARI Begzada	Ministère des Affaires Intérieures – *Direction de l'Aménagement communal et du Développement urbain*	begzada.bahtijari@mai.etat.lu
BECK Jacky	Ministère des Affaires Intérieures – *Direction de l'Aménagement communal et du Développement urbain*	jacky.beck@mai.etat.lu
HOSS Manou	Ministère des Affaires Intérieures – *Direction de l'Aménagement communal et du Développement urbain*	manou.hoss@mai.etat.lu
SCHUMAN Claude	Ministère des Affaires Intérieures – *Direction de l'Aménagement communal et du Développement urbain*	claude.schuman@mai.etat.lu

1. Concept de développement urbain

1.0. Description du site / projet

- Localisation : commune de Fischbach, au bord nord de la localité de Schoos
- Superficie totale du projet (phase 1 et phase 2) : 0,5 ha
- Superficie projet *famille Brauch* : 16,41 ares (soit 21,6 % de la surface totale)

- Accessibilité : le site est desservi par le chemin communal « Laang Roepper »
- L'ensemble du projet est bordé au nord et à l'ouest par une prairie et à l'est et au sud par des constructions existantes. Le projet de la famille Brauch est bordé au nord, à l'est et à l'ouest par des prairies et au sud par la voie communale « Laang Roepper »
- Le chemin rural « am Geie Wee », menant vers la localité d'Angelsberg, divise le projet en deux parties une partie dite « nord » et une partie au sud.
- Nature, paysage :

→ Maintien d'un arbre isolé longeant la voirie « rue Laang Roepper » (à la bifurcation précitée du côté de la partie sud ;

→ Maintien ou compensation de l'habitat essentiel d'espèces protégées (chiroptères, muscardin) au nord du site.

- Topographie : Le site présente une topographie avec un dénivelé de ±4m, descendant vers le nord.
- Les propriétaires (5 sur 6 propriétaires) des parcelles 264/813, 260/465, 261/466, 261/148 et 223/533 refusent de participer à l'élaboration du projet PAP

La question qui se pose pour le projet est la suivante : « Comment urbaniser un terrain en zone soumise à un PAP NQ, alors que la majorité des propriétaires ne sont pas prêts à participer à un projet sur l'ensemble de la zone PAPNQ ? »
Le projet prévoit d'anticiper la construction de deux maisons unifamiliales (dite « phase 1 ») sise en zone soumise à un PAP.

Mode d'utilisation du sol, type et implantation des constructions

Le projet prévoit le lotissement de terrains en vue d'y construire deux maisons jumelées (lots 6 et 7), faisant partie d'un projet d'ensemble, qui prévoit au total l'aménagement de 16 unités de logements [u.log], réparties en :
- 12 maisons unifamiliales dont 6 maisons sont implantées sous forme de jumelées et 6 maisons implantées en bande (2 groupes de 3 unités).
- 1 maison plurifamiliale comptant 4 unités de logements

Aucune autre fonction autre que de l'habitat n'est prévue dans ce projet.

Densité de logement [DL] et cession :

La densité de logement [DL] pour le projet d'ensemble est de **21,0637** u.log/ha brut calculée sur un total de **16** unités de logement. Le taux de cession au domaine public communal pour l'ensemble du projet est estimé à 9,22 % de la surface brute du projet, soit environ 7 ares.

Urbanisme

Le projet prévoit :
- pour la majorité des constructions des places de stationnement privées[1] sous forme de dépendances/carports, sauf pour les constructions des lots 3, 4, 6, 11, 12 ;
- 6 emplacements publics ;
- deux bassins de rétention : le premier se trouve entre le lot 7 et la rue « am Geie Wee », et le deuxième à l'arrière du lot 8 ;
- deux formes de toitures différentes c.-à-d. des toitures plates (tp) et des toitures à deux versants (t2)

[1] **Emplacements** : PAG : Art. 7 Emplacements de stationnement : Maison d'habitation unifamiliale ou bifamiliale : 2 emplacements minimum par unité de logement / Maison d'habitation plurifamiliale 2 emplacements minimum par unité de logement, dont 1 emplacement dans un local fermé ou à l'intérieur du bâtiment principal [...]

1.1. Classement au plan d'aménagement général [PAG]

Les terrains sont situés en « ***HAB-1*** » [2] [HAB-1] superposées :

- d'une « *zone d'aménagement particulier « nouveau quartier* » »[3] [**PAP NQ**], orientée par le schéma directeur [**SD**] référencé : « SD-S-05 Schoos Langroepper 2 »[4] ;
- d'une « zone de servitude « urbanisation » 4 – Paysage »[5] [**SU-4**] ;
- d'une « zone de servitude « urbanisation » 2e : S10 – Protection des espèces »[6] [**SU-2e**].

1.2. Autres classements :

- Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives : « biotope surfacique à l'intérieur du périmètre et biotopes linéaires »[7] ;
- Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives à la gestion de l'eau : « zone de protection des eaux souterraines (MDDI) »[8] [**ZPS**]

1.3. Conformité du projet au PAG :

Le projet, tel que présenté, est **conforme** au PAG actuellement en vigueur.

Divers :

Les urbanistes constatent que le projet d'ensemble n'englobe pas la totalité de la zone PAP NQ. En effet, sur la partie nord et à son extrémité nord, une partie de la parcelle 264/637, occupée par la végétation et superposée d'une servitude « **SU-2e** », ne fait pas partie du projet d'ensemble. Les urbanistes recommandent d'intégrer cette partie au projet d'ensemble / plan directeur.

[2] **HAB-1** : Art. 1 Zones d'habitation 1 - HAB – 1 : Les zones d'habitation 1 [HAB-1] englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. […] La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale. Des maisons plurifamiliales y sont également admises. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins soixante (60) pour cent des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliale. Dans toutes les localités de la commune, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de quatre-vingt-dix (90) pour cent au minimum, sauf à Angelsberg, où cette quote-part est limitée à quatre-vingts (80) pour cent au minimum. Le nombre maximal d'unités de logement par construction plurifamiliale est limité à six (6) unités de logement dans les localités de Fischbach et Schoos, et huit (8) unités de logements dans la localité d'Angelsberg.

[3] **PAP NQ :** COS ≤ 0,35 ; CUS ≤ 0,70 ; CSS ≤ 0,65 ; DL 12 ≤ 20

[4] **SD** : Schéma directeur partie graphique et Schéma directeur partie écrite SD-S-05

[5] **SU-4** : La ZSU-4 vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert en créant et/ou en maintenant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Elle a pour fonction la création ou la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure. Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers. L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé. Les bandes de verdure ont une largeur variable. La plantation de haies et d'arbres de façon alternée est à réaliser sur ces ZSU-4 sur au moins soixante pourcent (60 %) de leur surface. Les plantations doivent être effectuées avec des espèces ligneuses locales et indigènes (arbres ou arbustes), adaptées au site. Les plans d'aménagement particuliers « nouveaux quartiers » doivent préciser les plantations à y réaliser.

[6] **SU-2e** : La ZSU-2e vise à protéger les habitats essentiels potentiels d'une espèce protégée en vertu de l'article 21 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles (Muscardin). Une autorisation de construire ne peut être délivrée qu'après qu'une étude de terrain démontre la compatibilité du projet d'aménagement avec l'article 21 de la loi précitée.

[7] Le cadastre des biotopes à l'intérieur du périmètre d'agglomération reprend un inventaire réalisé en 2010 (par BGHplan) des éléments suivants: • les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes (milieux ouverts et zones destinées à être urbanisées), • les habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels potentiels, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales. La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats. Les dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent sur les terrains concernés.

[8] **ZPS** : […] Il s'agit de Zones de protection d'eau potable provisoire (art. 20 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau) : o Zones désignées pour le captage d'eau destinée à la consommation humaine conformément à l'article 44 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau. […]

1.4. Plan présenté lors de la plateforme de concertation

1.5. Enjeux urbanistiques

1. ***Options proposées pour le développement de la zone PAP NQ et le financement des coûts de viabilisation :***

   Le développement du site pourrait se faire selon quatre options :

   a. Option 1 : Projet de PAP développé sur l'ensemble de la zone PAP à l'initiative de la commune (cf. art. 28 (1) loi ACDU)

   (+) Avantages :

   Le projet d'aménagement particulier élaboré sur l'ensemble de la zone permet à la commune de superviser et d'assurer une qualité urbanistique du site ainsi que de garantir un aménagement rationnel.

   La commune, comme initiateur de projet n'a pas besoin de mandat des propriétaires pour développer un tel.

   Dans ce cas, la planification pourrait atteindre 16 unités de logements (avec application de l'article 29bis. de la loi ACDU[9] « logement abordable »), ce qui permet donc la réalisation de logements abordable au sein du quartier et favorise la mixité sociale.

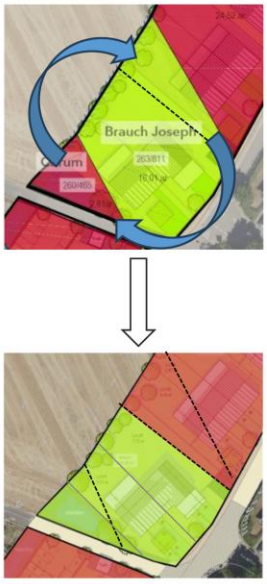
[9] LOI ACDU : loi modifiée du 19 juillet 2024 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Quant au financement de cette mesure de développement, l'article 28 (3) de la loi ACDU dispose que « … *les dépenses à l'élaboration du PAP sont récupérées auprès des propriétaires au prorata des surfaces des terrains que ceux-ci possèdent* ».

(-) Désavantage :
Lors de la mise en œuvre du PAP approuvé (portant sur l'ensemble de la zone NQ), les propriétaires ne voulant pas participer à l'opération, n'acceptent pas forcément un remembrement respectivement ils ne sont pas prêts à investir dans la création des infrastructures (réseaux).
Par conséquent, la commune devrait alors majoritairement préfinancer les réseaux d'infrastructures sur l'ensemble ou bien, une solution intermédiaire devrait être trouvée.

Ce scénario n'est pas envisagé à être poursuivi par la commune.

b. Option 2 : « Echange de terrains » entre le lot 260/465 et une partie du lot 263/811 pour le développement d'un projet de PAP restreint sur les lots 6 et 7 avec la réalisation d'un bassin de rétention et d'infrastructures dimensionnés pour l'ensemble de la partie nord.



Cette option est basée et limitée sur une rectification des limites de fonds sur la partie nord pour se rapprocher de la configuration des lots, tel que projetée sur le projet d'ensemble. Vu la configuration des deux propriétés limitrophes, un échange de terrains, identique en surface, s'avère opportun entre la parcelle 260/465 (*de couleur rouge,* sur le schéma ci-à gauche) et une partie de la propriété portant le numéro cadastral 263/811 (de couleur verte).

Par la suite, la propriété reconfigurée (*de couleur verte sur le second schéma*) pourrait constituer un projet de PAP comprenant les deux lots (à savoir 6 et 7) et céder le terrain nécessaire destiné à la rétention des eaux pluviales de la partie nord du plan d'ensemble. Cette option est la plus facile et la plus favorable pour les acteurs étatiques, en cas de développement partiel.

Mise en œuvre : La commune peut alors en application de l'article 34 de la loi ACDU « (…) *exiger le paiement d'une indemnité compensatoire entre les différents initiateurs des projets de plans d'aménagement particulier. Cette compensation peut concerner la cession de terrains et les frais de viabilisation (…)* ».

Dans ce cas, le propriétaire -initiateur du « premier » PAP- avancera le financement d'une bonne partie des infrastructures (entre autres le bassin de rétention complet) pour la partie nord de la zone PAP NQ.
Le jour où les autres propriétaires voudront construire sur leurs lots, la commune récupéra ces frais au prorata des surfaces des propriétaires avant de leur délivrer l'autorisation de construire. Cette approche permet de rembourser le propriétaire qui a avancé l'argent (*cf. concept de mise en œuvre ci-après 2.1 second point*).

(+) Avantages :
Cette mesure de développement anticipée présente un gain de temps pour le développement d'un projet de construction individuel.

Or, cette approche n'est guère à généraliser. Il faut remarquer qu'il est toujours plus avantageux de développer un projet d'ensemble. D'ailleurs l'article 29 (2) dernier alinéa de la loi ACDU dispose que si *une zone PAP NQ n'est développée que partiellement, le schéma directeur est à préciser, par un plan directeur, démontrant un développement rationnel du restant des terrains*. Le dossier et projet présenté comprend ce plan directeur.

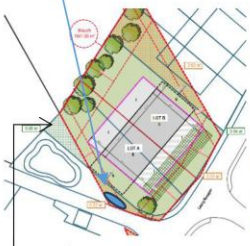
→ Même si le projet se limite donc à deux lots, le rapport justificatif du dossier PAP devra présenter ce plan d'ensemble.

De manière générale, les urbanistes préconisent de veiller au bon fonctionnement de l'assainissement pour l'ensemble de la partie nord et non seulement pour les lots 6 et 7. Cette approche permettrait d'éviter des coûts et des travaux supplémentaires ultérieurement.

(-) Désavantages :
- L'initiateur du projet doit financer les infrastructures pour l'ensemble de la partie nord.
- La participation aux frais d'infrastructures, avancée par l'initiateur de projet, devra être remboursée par les futures lotisseurs à la commune avant la délivrance de l'autorisation de construire. Ce suivi est à faire par la commune moyennant l'établissement d'un règlement de taxe sur les fonds en zone PAPNQ au nord.

c. Option 3 : Développement d'un projet PAP restreint individuel sur les lots 6 et 7 avec réalisation d'un bassin de rétention, dimensionné pour les eaux pluviales provenant de ces deux lots uniquement.

Cette option consiste en l'idée de créer dans un premier PAP un bassin de rétention dimensionné que pour les lots 6 et 7 avant la réalisation du bassin de rétention pour l'ensemble du projet « nord », manque de disponibilité de ce terrain.



Or, l'experte de l'AGE se montre défavorable à cette option et attire l'attention sur le fait qu'il est toujours plus avantageux de développer les infrastructures de viabilisation pour l'ensemble du projet et de calculer le débit global pour l'ensemble des constructions afin d'éviter une multiplication des bassins de rétentions par exemple.

Mise en œuvre : La commune peut alors en application de l'article 34 de la loi ACDU « (…) *exiger le paiement d'une indemnité compensatoire entre les différents initiateurs des projets de plans d'aménagement particulier. Cette compensation peut concerner la cession de terrains et les frais de viabilisation (…)* ».

(+) Avantages :
Cette mesure de développement anticipée présente un gain de temps pour le développement d'un projet de construction individuel.

(-) Désavantage :
- Coûts d'entretien plus élevés pour la commune car fort probablement multiplication des infrastructures de viabilisation (bassins de rétentions).
- Urbanisme moins rationnel car perte en superficie de terrains à bâtir, notamment du côté du bassin de rétention définitif.

d. Option 4 : Reclassement de la partie nord de l'ensemble du projet en « quartier existant »

La dernière option discutée consiste de reclasser/abroger une partie de la zone superposée PAP NQ, plus précisément la partie nord, et de soumettre ainsi le développement des terrains aux dispositions du « quartier existant », moyennant l'article 29. (1) 4ème alinéa de la loi ACDU.

De prime abord, il faut révéler que cette démarche est issue de la seule initiative du collège des bourgmestre et échevins, puisqu'il s'agit d'une modification de la partie graphique du PAG[10] et d'une adaptation du plan de repérage du PAP « quartier existant », qui sont conditionnées par :

- l'article 25 (3ème alinéa) loi ACDU : que les réseaux d'infrastructures existantes dans la voie desservante sont existantes, c.-à-d. que les capacités des réseaux existants sont suffisantes (eaux potables, eaux usées, électricité, réseaux télécom etc)
- l'article 34 de la loi ACDU : « *Dans les plans d'aménagement particulier «quartier existant», les terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, (…) doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné* ».

Dans ce cas, chaque futur propriétaire-constructeur de maison- devra s'engager à réaliser des travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants p.ex. un trottoir, le long de la rue « Laang Roepper » , et, le cas échéant, l'aménagement des places de stationnement publics, avec une cession maximale de 5% de la superficie du terrain à bâtir.

(+) Avantages :
L'élaboration d'un PAP NQ devient superfétatoire, mais une demande de lotissement en « quartier existant » (cf. art.29(1) 4ème alinéa de la loi ACDU) doit être faite et validée par le conseil communal. Ensuite, le projet d'architecture et de construction pourra directement être lancé pour déposer la demande d'autorisation de construire.

(-) Désavantages :
- Il faut impérativement que la viabilisation des terrains concernée soit actuellement assurée pour rendre le reclassement en « quartier existant » possible ;
- Vu que la partie nord, composée de 7 maisons unifamiliales serait reclassée en « quartier existant », le restant du projet (PAP NQ partie sud) ne tombera plus sous les dispositions de l'art. 29bis. « *logement abordable* », puisque celle-ci comptera moins que 10 unités de logement.
  Or, la commune devra être en mesure de justifier ce reclassement, sur base de l'article 2 « objectifs » et donc du respect de l'intérêt général, ce qui semble difficile.
- Il faudra également vérifier la conformité au PAG pour la partie sud alors que la superficie de la zone PAP NQ change sensiblement.

Les urbanistes de la plateforme préconisent un développement du site en suivant les options 1. ou 2.

[10] Une adaptation du schéma directeur pour la partie PAP NQ du côté « sud » sera probablement de mise ou bien on raccorde cette zone PAP NQ à la zone PAP NQ SD-S-03 (différée)

2. ***Configuration de trois lots en cas d'un PAP restreint (option c.).***
Si les auteurs de projet poursuivent la troisième option, alors il est néanmoins important de veiller à développer, ultérieurement, un projet rationnel. Ainsi, le lot « 6 » devra être configurée selon le plan directeur et un troisième lot, ayant alors une forme triangulaire et situé au-dessus du lot « B » (*cf. schéma illustrant l'option c.*) sera nécessaire.

2. Autres concepts

2.0. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

- *Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité – Administration de la gestion de l'eau [AGE]*

1. ***Bassin de rétention***

La représentante de l'AGE souligne que l'un des critères majeurs pour tout PAP NQ est la réalisation des infrastructures d'assainissement de façon rationnelle c.-à-d. pour l'ensemble du PAP en question. Le but étant de ne pas multiplier les ouvrages de rétention dont l'entretien incombe à la commune.

De plus, le phasage ne doit pas reporter l'échéance de construction du/des bassin(s) de rétention, qui doi(ven)t être opérationnel(s) avant le scellement de toute surface.

→ De ces faits, la proposition de réalisation d'un petit bassin de 8,5 m³, lors d'un PAP restreint (option 3) et dimensionné pour récupérer les eaux pluviales de ces 2 lots à celle-ci est exceptionnellement acceptable, et à condition que :

1. l'administration communale marque son accord,
2. l'évacuation des eaux pluviales des lots 1-7 se fasse à l'avant des maisons (côté rue) au moyen caniveau de cheminement des eaux pluviales(de type d'acodrains p.ex.), cédés à la commune. Dès lors, ce caniveau à poser pour les lots 6 et 7 devront être dimensionnés et positionnées de sorte à faire passer les futures eaux provenant des lots projetés au plan directeur situées en amont. Le but de cet écoulement en surface est de réduire la profondeur du bassin initial (c.-à-d. 8,5 m³)
3. ce petit bassin de rétention soit ultérieurement combiné avec le bassin de rétention nécessaire et prévu pour les autres lots (1-5 du plan directeur) lors de la réalisation de ceux-ci.

2. ***Connection au ruisseau « Rollengerbaach »***
Il est important de noter que le débit d'écoulement du/des bassin(s) de rétention ne doit pas impacter négativement l'affluent du cours d'eau récepteur « Rollengerbaach ».
L'impact du débit supplémentaire en provenance du PAP est à évaluer et à joindre à la demande d'autorisation en vertu de la loi « eau ».
En cas de développement du projet moyennant la troisième option (c.), l'accord de principe ACP 23/0023 délivré sur un projet d'ensemble sera incohérent et il serait opportun d'introduire une nouvelle demande d'accord de principe annulant l'ancienne.

2.1. *Concept de mise en œuvre*

- *Projet d'urbanisation partiel de l'ensemble de la zone superposée PAP NQ et travaux de viabilisations préfinancés (cf. deux premières options (a. & b.)) :*

  Lorsqu'on opte pour un projet de PAP qui n'englobe pas la totalité des terrains classées en zone PAP NQ, le et en cas d'avancement du financement de certains travaux de viabilisation pour l'ensemble de la partie nord :

  - La convention d'exécution du présent PAP (art. 36 de la loi ACDU) est à compléter par un article qui définit une soulte à payer à l'initiateur du présent projet lors de l'exécution d'un PAP ultérieur prévoyant son raccordement aux réseaux de viabilisation préfinancées par le présent projet.
  - La convention d'exécution du PAP ultérieur prévoira une clause du style suivant : « *En application de l'art. 34 (3) la commune demande une indemnité compensatoire en faveur de l'initiateur du présent PAP* (dit « phase 1 ») ».
  - En guise de pouvoir récupérer ces frais sur les initiateurs futures, la commune éditera un règlement de taxe spécifique sur les terrains restants de la zone PAP viabilisée par le présent projet avec le montant de la soulte.
  - Le cas échant, en vue de favoriser la transparence administrative envers ses citoyens, il s'avère utile d'informer le(s) propriétaire(s) du /des terrain(s) concerné(s) de l'adoption de ce règlement.

- *Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Unité Foncier, PSL et PAP [LOG]*

  1. ***Article 29 bis. « logements abordables » :***

     Pour tous les PAP NQ tombant sous l'application de l'article 29*bis.* de la loi ACDU, le ministère met à disposition un modèle d'accord-cadre, « qui vise à mettre en place, en amont de l'élaboration du PAP en application de l'article 29*bis*, un accord entre les différents acteurs publics et privés, à savoir la commune, le(s) propriétaire(s) et, le cas échéant, le promoteur public ».

     Ensuite, après l'approbation du PAP NQ, une « convention logements abordables » spécifique sur base de projet d'exécution et de prix de construction indexés est à conclure, avant que la première autorisation de construction « logement » ne puisse être délivrée. En cas de cession des fonds et construction des logements abordables par la main publique (p.ex. commune, promoteur public) la convention peut être intégrée dans la « convention d'exécution du PAP ».

     Pour l'élaboration de cette « convention logements abordables » parallèlement à la convention d'exécution du PAP (volet mise en œuvre), le Ministère des Affaires intérieures met à disposition toute une série de conventions types sur son site internet :

     Convention-type 29bis(5) - Cession à la commune des seuls fonds

     Convention-type 29bis(6) - Cession à la commune des logements abordables et de leurs fonds

     Convention-type 29bis(7) - Cession à la SNHBM des logements abordables et de leurs fonds

     Convention-type 29bis(7) - Cession à la SNHBM des seuls fonds

     Convention-type 29bis(7) - Cession au FDL des seuls fonds

     Convention-type 29bis(7) - Cession au FDL des logements abordables et de leurs fonds

  2. ***Divers :***

     Concernant un projet de PAP d'ensemble de la zone PAP NQ, avec ses 16 unités de logement (> 10 unités), il tombe sous les dispositions de l'art.29*bis*. En effet, 10% de la SCB dédiée au logement est à réserver à la création de logements abordables. En contrepartie, le projet profite d'une

augmentation de 10% du degré d'utilisation du sol sur la SCB réservée exclusivement au logement et considérant que la superficie des terrains appartenant à des propriétaires privés.
Ainsi, selon les calculs effectués, une surface construite brute de **4.065m²** est prévue à être dédiée exclusivement au logement résultant sur une surface construite brute de **406,45m²** qui devront être réservés à la réalisation de logement abordable. Le projet d'ensemble désigne les lots 11 et 12 à la réalisation de logements abordable.
N.B. De plus, si la commune décide de classer la partie nord du projet, partie viabilisée, en quartier existant, alors la création de logement abordable ne sera pas garantie (projet NQ restant < 10 unités).

3. Prochaines étapes

Au vu des recommandations émises par les membres de la plateforme de concertation, il est retenu :

- de développer le projet selon une des options susmentionnées ;
- de corriger les incohérences concernant la limite du périmètre du PAP ;
- Si souhaité, de prendre rendez-vous avec la plateforme de concertation en vue de discuter plus en détail l'évolution du projet.

4. Élaboration d'un plan d'aménagement particulier

Il est rendu attentif au fait que tous les règlements et dispositions relatifs à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont à respecter.

5 Accord de principe AGE

Administration
de la gestion de l'eau
Grand-Duché de Luxembourg

Direction
Référence : EAU/ACP/23/0023/M24.1
Dossier suivi par : Unité Autorisations - LWA
Tel.: 24750 - 920 (08:30 - 11:30)
Email : autorisations@eau.etat.lu

Signé à Esch-sur-Alzette

Accord de principe

Objet	PAP NQ "Langroepper2" (SD-S-05) à Schoos
Maître d'ouvrage	Monsieur Jacques Brauch
Bureau d'études	Zeyen + Baumann s.à r.l.
Plans	- Extrait du plan cadastral - Extrait de la carte topographique - Extrait de la partie graphique du PAG de la commune de Fischbach - Mémoire explicatif et calculs hydrauliques - Plan du novembre 2024 : Partie graphique : Entwässerungslageplan

Après une étude **sommaire** du projet et des plans y afférents et au regard des aspects tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 19 décembre 2008 et généralement des législations en vigueur relatives à l'eau, l'Administration de la gestion de l'eau ne formule pas d'objection a priori quant à la faisabilité du projet et ne s'oppose pas à son avancée.

Cependant, si l'étude **approfondie** du dossier lors des phases subséquentes de la procédure d'autorisation démontre que le projet a un impact négatif sur les ressources hydriques, et que par conséquent, certains paramètres de construction ou emprise ne sont finalement pas réalisables, ou nécessitent des alternatives, ou que l'octroi de certaines autorisations n'est pas possible, l'Administration de la gestion de l'eau ne saurait être tenue d'une quelconque responsabilité, le présent accord de principe ne visant qu'à permettre l'avancée de la planification.

Il appartient au requérant sollicitant cet accord de principe, de s'assurer au préalable que le projet soumis n'est pas fondamentalement contraire à la législation et les servitudes en vigueur. Il conviendra cependant de s'assurer lors de la planification que cette dernière reste conforme aux dispositions légales et servitudes en vigueur.

L'accord de principe ne vaut en aucun cas une autorisation et ne préjudicie en rien l'octroi ou le refus de celle-ci.

1, avenue du Rock'n'Roll
L - 4361 Esch-sur-Alzette
Tél. : (+352) 24 750 920
autorisations@eau.etat.lu
www.waasser.lu
www.emwelt.lu

Administration
de la gestion de l'eau
Grand-Duché de Luxembourg

Remarques

Le certificat d'assainissement, fourni par l'exploitant, attestant que la station d'épuration dispose de suffisamment de capacité pour traiter les eaux usées générées par le PAP est à joindre à la demande d'autorisation.

L'avis technique, fourni par l'exploitant, attestant que la station d'épuration dispose de suffisamment de capacité pour traiter les eaux usées générées par le PAP est à joindre à la demande d'autorisation.

La partie écrite figeant la surface et le coefficient de ruissellement des toitures vertes doit être jointe à la demande d'autorisation. Le cas échéant, le volume de rétention nécessaire doit être revu à la hausse.

Les remarques contenues dans le compte-rendu de la plateforme de concertation (PCE/125C/411/2024) ayant eu lieu en date du 26 septembre 2024 concernant la gestion des eaux pluviales sont à prendre en compte.

Le phasage, voire le morcellement éventuel, est à clarifier en amont de la demande d'autorisation. Le plan de l'ensemble du PAP avec la gestion complète des eaux pluviales est à joindre à cette demande, en précisant toutefois les différentes phases.

Digitally signed by
Magalie Claudine Hélène Lysiak

La Directrice adjointe
Magalie Lysiak

1, avenue du Rock'n'Roll
L - 4361 Esch-sur-Alzette
Tél. : (+352) 24 750 920
autorisations@eau.etat.lu
www.waasser.lu
www.emwelt.lu