Table des matières

1. INTRODUCTION 2
1.1. Contexte 2
1.2. Situation cadastrale 3
2. CADRE RÈGLEMENTAIRE 4
2.1. Plan d'aménagement général 4
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE 9
3.1. Cadre Urbain 9
3.2. Cadre environnemental 11
4. PLAN DIRECTEUR 12
5. EXPOSÉ DES MOTIFS 15
5.1. Programmation du PAP 15
5.2. Aménagement des espaces publics 17
6. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP 17
7. ANNEXES 18

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de Consortium d'héritiers, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du projet d'aménagement particulier (PAP) « Hinter Kirche » à Kehmen dans la commune de Bourscheid, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Bourscheid afin de permettre l'aménagement de trois lots privés et de leurs annexes.

1.1. Contexte

La commune de Bourscheid est située au nord de la ville Luxembourg dans le canton de Diekirch, district et arrondissement de Diekirch. La commune présente une superficie totale de 36,86 km^2 et compte 1 714 habitants (au 13.07.2023) (Source : www.bourscheid.lu).

La commun de Bourscheid présente les localités suivantes : Bourscheid (Bourscheid, Bourscheid-Moulin, Fischeiderhof), Goebelsmühle, Kehmen/Scheidel, Lipperscheid (Lipperscheid, Bourscheid-Plage, Lipperscheid-Delt), Michelau (Michelau, Closdelt, Enteschbach, Flébour), Schlindermanderscheid (Schlindermanderscheid, Friedbusch) Welscheid (Welscheid, Windhof, Baumhof).

La localité de Kehmen se situe au sud-ouest de la localité de Bourscheid et compte 94 habitants.

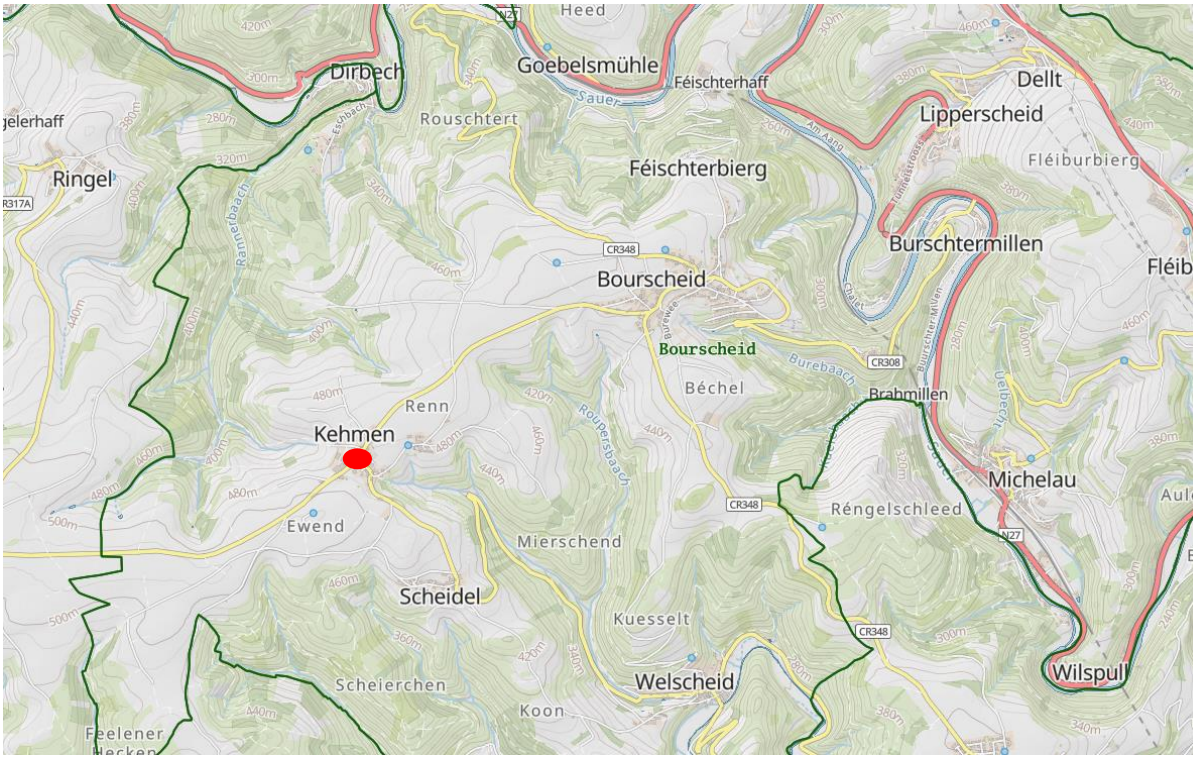


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet s'étend sur les parcelles cadastrées Commune de Bourscheid, section E de Kehmen et Scheidel, sous les numéros :

- 43/1781 et 43/1621 appartenant à Consortium d'héritiers
  Dupont, Collette Marie Josée [9012 Ettelbruck] ¼
  Dupont, Denise [9012 Ettelbruck] ¼
  Dupont, Héléne Henriette [7449 Lintgen] ¼
  Dupont, Raymond [9163 Kehmen] ¼
- 78/1782, appartenant à Copropriété volontaire
  Dupont, Collette Marie Josée [9012 Ettelbruck] ¼
  Dupont, Denise [9012 Ettelbruck] ¼
  Dupont, Raymond [9163 Kehmen] ¼
  et à communauté d'époux
  Dupont, Héléne Henriette [7449 Lintgen] 1/8
  Larsel, Thierry Yves André Gaston Marie [7449 Lintgen] 1/8

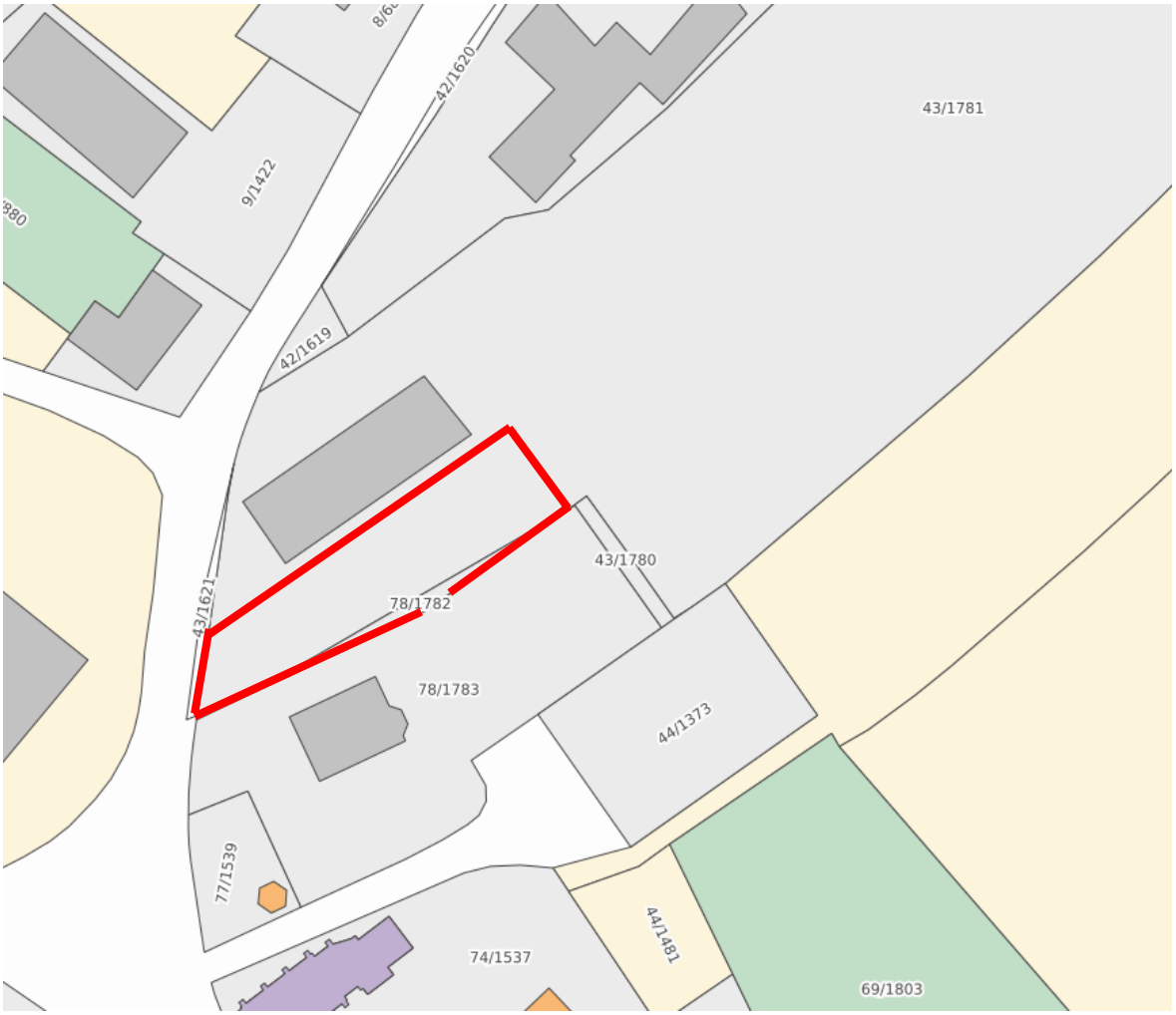


Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT, 2023)

2. CADRE RÈGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

2.1.1. Partie graphique

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone mixte villageoise », superposés d'une « zone soumise à un PAP », et un secteur protégé de type « environnement construit » » au plan général d'aménagement et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Bourscheid.

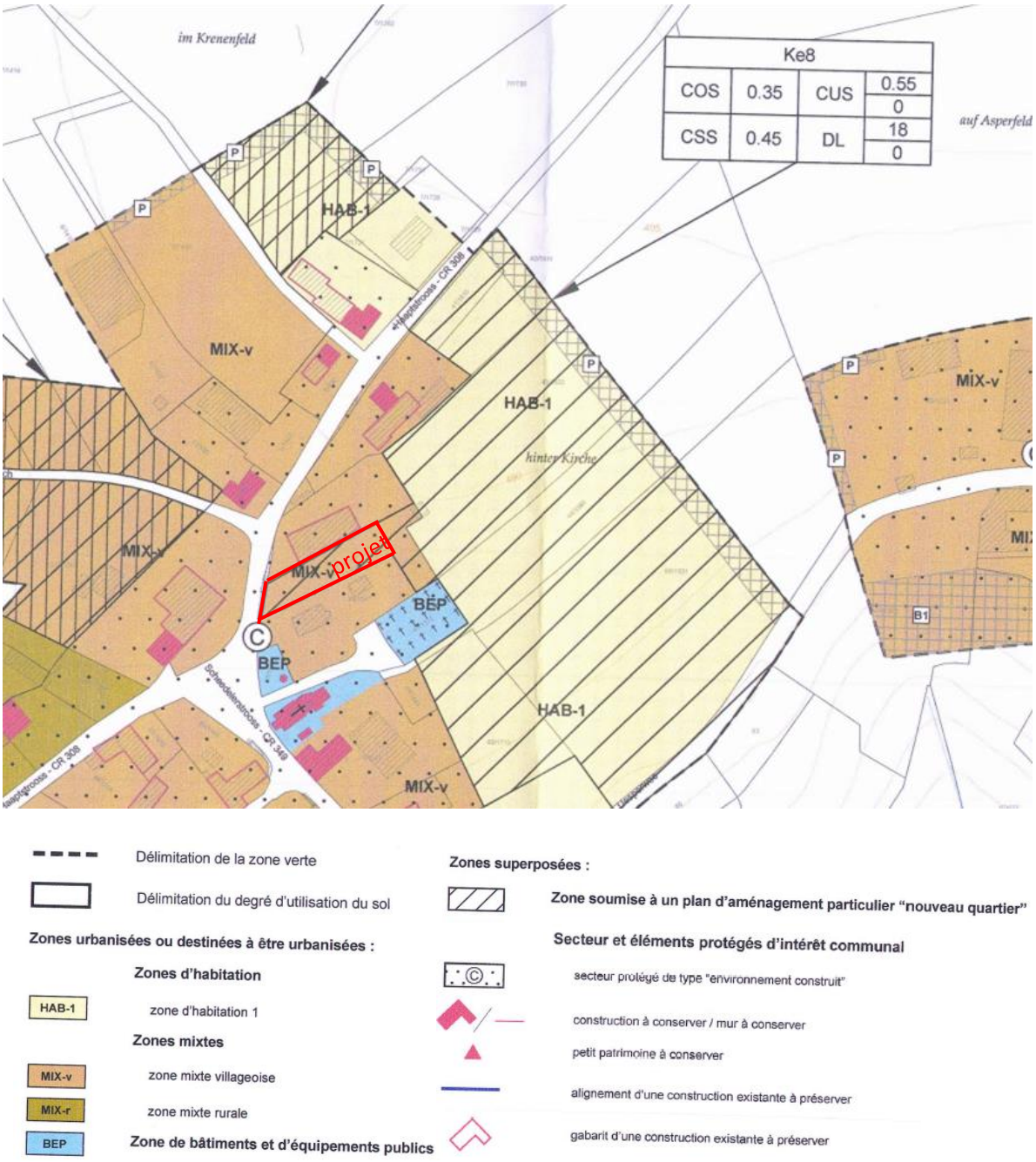


Figure 3 : Extrait du PAG (Source : Commune de Bourscheid)

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG de la Commune de Bourscheid.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

SECTION 1 - LES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont définies par leur mode d'utilisation comme suit :

(…)

ART 5. ZONE MIXTE VILLAGEOISE (MIX-V)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La surface de vente des activités de commerce est limitée à **100 m²** par immeuble bâti.

Les maisons plurifamiliales comptant plus de **quatre (4)** logements sont proscrites en cas de nouvelle construction ou de reconstruction totale de bâtiments à l'exception des localités de Bourscheid et de Michelau où les maisons plurifamiliales pourront compter jusqu'à **six (6)** logements avec **deux (2)** logements supplémentaires de type studio.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure :

- à **70%** dans les localités de Bourscheid, Michelau et Lipperscheid
- à **90%** dans les localités de Schlindermanderscheid, Kehmen, Scheidel, Goebelsmühle et Welscheid
- à **35%** à Bourscheid-Moulin sur le site de l'hôtel-restaurant
- Pour les nouveaux quartiers Mi6 et Mi6a à Michelau, au minimum 10% de la surface construite brute totale doivent être dédiés à d'autres fonctions urbaines compatibles avec l'habitat.

(…)

12.1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le nombre minimum d'emplacements à considérer pour le stationnement automobile est le suivant :

- Par unité de logement : **2 emplacements** ;

  Il est requis **1 emplacement supplémentaire** pour visiteurs par tranche entamée de 2 unités de logement dans le cas des maisons plurifamiliales ;

  Il est requis **1 emplacement supplémentaire** par logement intégré d'une surface habitable supérieure à **60m²** ;
- Commerces, cafés et restaurants : **1 emplacement** par tranche entamée de **50 m²** de surface de surface construite brute ;
- Bureaux, administrations : **1 emplacement** par tranche entamée de **30 m²** de surface de surface construite brute ;
- Cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, **3 emplacements** par cabinet réservés aux clients ;
- Crèches, garderies, jardins d'enfants : **5 emplacements** jusqu'à **30** enfants et **1 emplacement supplémentaire** par tranche entamée de **10** enfants supplémentaires au-delà de **30** enfants ;
- Établissements hôteliers et similaires : **1** emplacement par tranche entamée de **3 lits** ;
- Salles de réunions et autres lieux de concentration de population (cinémas, théâtres, églises, centre culturel) : **1 emplacement** par tranche entamée de **15** sièges ;
- Établissements commerciaux, artisanaux et garages de réparation : **1** emplacement par tranche entamée de **60 m²** de surface construite brute avec un minimum de **3** places par établissement ; ils devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.

Le nombre d'emplacements issu du calcul est à arrondir à l'unité supérieure.

Pour les fonctions ne figurant pas sur la présente liste, le nombre d'emplacements de stationnement est défini par le conseil communal dans le cadre du projet en fonction de ses besoins propres ainsi que de la réglementation en vigueur, sous réserve que les emplacements soient réalisés sur le site d'accueil du projet. Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement tiendra compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements.

(...)

SECTION 3 - LES ZONES SUPERPOSÉES

ART 16. ZONE DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Les zones soumises à un PAP comprennent les deux catégories suivantes :

- Les zones soumises à un PAP « nouveau quartier » (PAPNQ)
- Les zones délimitant les PAP approuvés et maintenus en application

16.1 ZONES SOUMISES À UN PAP « NOUVEAU QUARTIER » (PAPNQ)

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », est exprimé par :

- le coefficient d'utilisation du sol **(CUS)**
- le coefficient d'occupation du sol **(COS)**
- le coefficient de scellement du sol **(CSS)**
- la densité de logement **(DL)**

Des valeurs maxima sont définies et, le cas échéant, également des valeurs minima pour le CUS et la DL.

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'annexe 1 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

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

Ces valeurs figurent sur la partie graphique du plan d'aménagement général pour chaque zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Elles peuvent aussi concerner certains des PAP-NQ approuvés et maintenus en application.

(Extrait de la partie écrite du PAG)

2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent projet sont situés dans une zone soumise à un PAP-NQ et font par conséquence l'objet d'un schéma directeur, référence : « SD-KE8 », définissant les options d'aménagement suivantes :

- Assurer la continuité du tissu bâti et intégrer la zone par rapport à l'existant ;
- Intégrer les constructions projetées dans son environnement naturel ;
- Prévoir une transition cohérente avec l'espace agricole au sud et à l'est de la zone ;
- Maintien, si possible, de la végétation existante.

<u>Le présent PAP ne couvre qu'une partie du schéma directeur « SD-KE8 », telle que définie par le plan d'aménagement général. Cependant, le projet a été élaboré de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.</u>

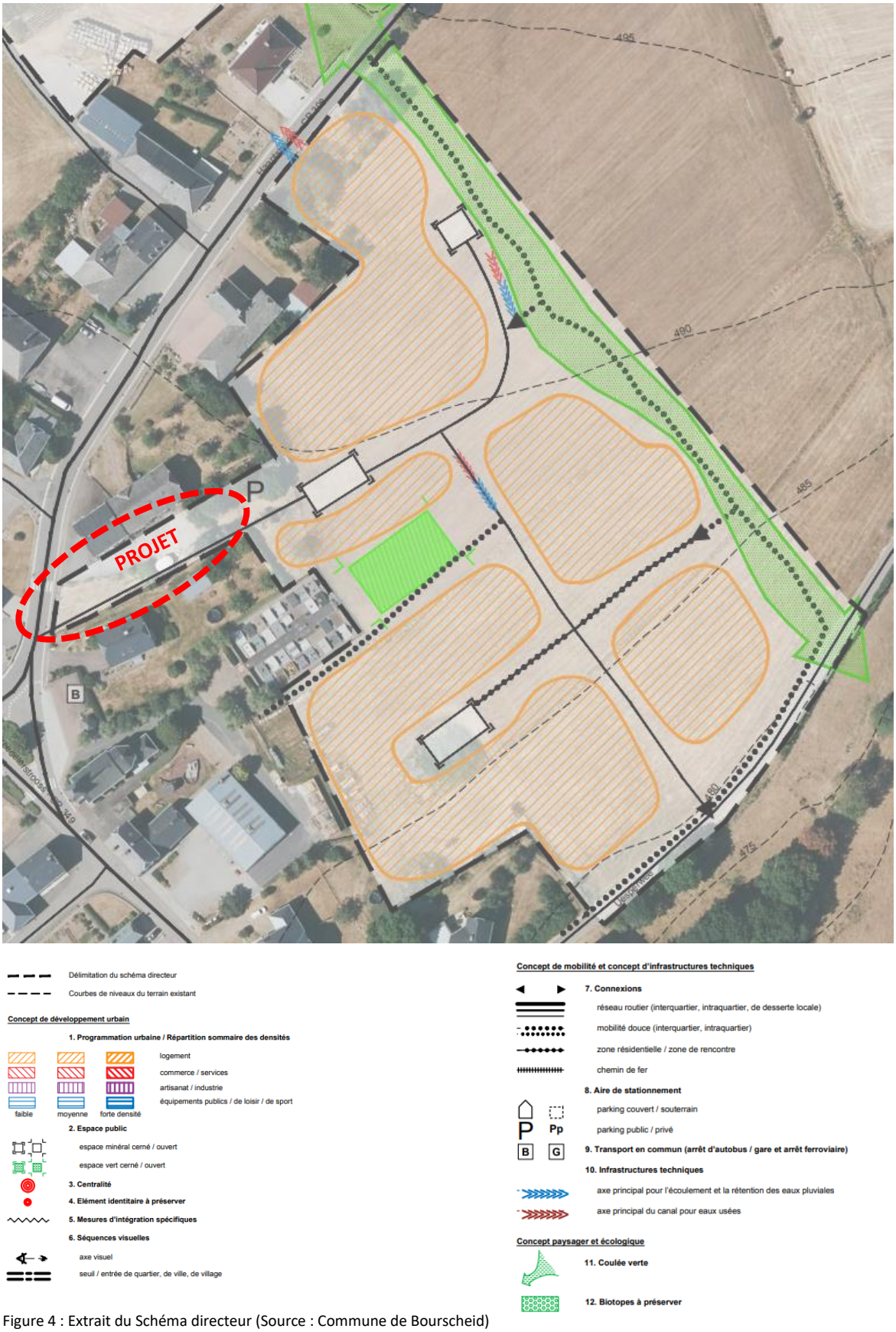


Figure 4 : Extrait du Schéma directeur (Source : Commune de Bourscheid)

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre Urbain

3.1.1. Situation générale

La localité de Kehmen, située à l'ouest du château de Bourscheid, s'est développé le long des voiries principales CR308 et CR349. Le tissu bâti présente une typologie rurale traditionnelle, caractérisée par des volumes de forme allongée et des constructions implantées à proximité ou en bordure du domaine public. On peut également compter de nombreux ensembles bâtis, dont les constructions sont implantées suivant des formes en « L » ou en « U ».

Figure 5: Orthophotoplan (Source : ACT – geoportail.lu)

Figure 6 : Vue du terrain concerné (Source : googlemaps)

3.1.2. Équipements publics et services

Kehmen se présente comme village ayant avant tout une vocation résidentielle et agricole qui ne propose pas de services ou équipements publics. Ceux-ci sont principalement localisés à Bourscheid, qui dispose d'une maison communale, d'une maison relais/crèche et école fondamentale, d'un centre d'incendie et de secours et quelques hôtels. Ettelbruck se trouve à 15 minutes de Kehmen et offre une plus large offre d'équipements publics (écoles, centre médical, hôpital, bureau de poste, police, infrastructures sportives,…) et de services (restaurants, magasins de proximité, …).

3.1.3. Mobilité et transport en commun

a) Axe routier

La commune de Bourscheid est traversée par le chemin repris CR348 et le CR308 qui traverse la localité de Kehmen.

La localité de Kehmen est facilement reliée à la ville d'Ettelbrück (centre de développement et d'attraction d'ordre moyen) et à la ville de Luxembourg (centre de développement et d'attraction d'ordre supérieur).

Figure 7 : Réseaux viaires (Source : ACT, 2023)

b) Transport en commun – arrêt de bus

La zone de projet est située à 40 mètres de l'arrêt de bus « Bei der Kiirch », desservi par les lignes suivantes :

- 134 : Eschdorf – An der Driicht
- 135 : Ettelbruck – Gare Routière

c) Transport en commun - gare ferroviaire

La gare ferroviaire la plus proche se trouve à Ettelbruck à environ 12 kilomètres, distance parcourue.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Affectation et topographie

Les terrains concernés ne sont pas occupés par des constructions et des annexes. Le terrain naturel présente une faible déclivité.

3.2.2. Forêt publique

Le projet est situé à environ 640 mètres d'une petite forêt publique de moins d'un hectare (distance à vol d'oiseau).

Cette forêt n'aura aucun impact sur le présent projet.

Figure 8 : Forêt publique (Source : ACT-geoportail)

3.2.3. Zone inondable

La zone de projet n'est pas située dans une zone inondable.

3.2.4. Zone de bruit

La zone de projet n'est pas située dans une zone de bruit.

3.2.5. Biotopes et espaces soumis à des servitudes écologiques

Aucun biotope répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'a été identifié dans la zone de projet.

4. PLAN DIRECTEUR

4.1.1. Situation actuelle

Comme mentionné ci-dessus, le PAP ne couvre qu'une partie de la parcelle 43/1781, soit une partie du schéma directeur « SD-KE8 ». Ces zones soumises à l'élaboration de plans d'aménagement particuliers « nouveaux quartiers (NQ) » sont classées dans le PAG de la commune de Bourscheid en « zone d'habitation 1 » [HAB-1] ainsi qu'en « zone mixte villageoise » [MIX-v]. Les terrains concernés par le présent PAP sont classés en « zone mixte villageoise » dans le secteur protégé de type « environnement construit ».

Afin d'assurer l'inscription du présent PAP dans une démarche cohérente d'urbanisation de l'ensemble de la zone, un plan directeur a été élaboré sur la « phase I et III » dans le cadre du PAP. Ce dernier tient compte des aménagements prévus sur la phase II, un projet élaboré par le bureau E-CONE s.à.r.l. et actuellement en phase de développement (voir figure 9).

Le schéma directeur « SD-KE8 » en vigueur prévoit des connexions viaires, notamment un accès carrossable sur le CR308 à l'ouest de la zone et un autre accès donnant sur la voirie Uesperwee au sud-est.

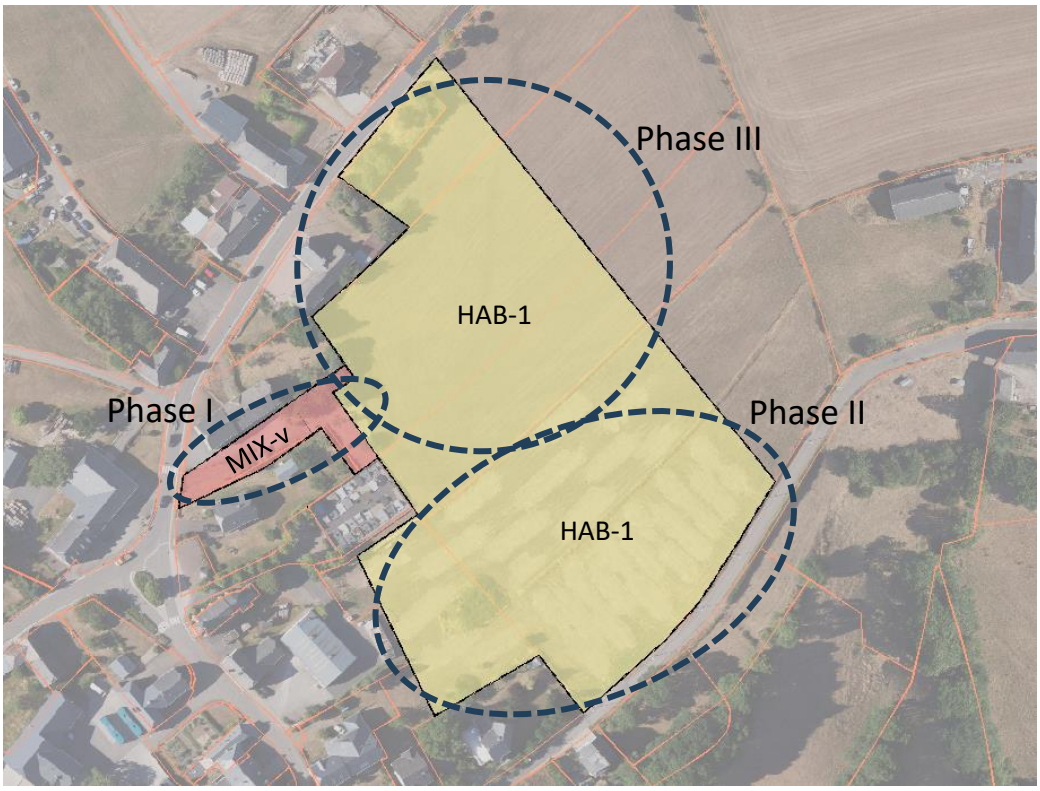


Figure 9 : Phasage plan directeur (Source : BEST)

4.1.2. Plan directeur

Contrairement au schéma directeur en vigueur, le plan directeur ne prévoit pas d'accès carrossable à l'ouest mais plutôt au nord de la zone. Ainsi, le projet donne plus de possibilités pour y aménager des jardins privatifs au sud de la maison existante (n°5 Haaptstrooss) et pour les futures maisons qui seront

accolées à cette dernière. De plus, la sortie de voirie donnant sur le CR308 s'avère peu optimal étant donné que celle-ci se trouve sur un virage.

Figure 10 : Aménagement de la maison existante n°5 Haaptstrooss à titre indicatif (Source : BEST)

En concertation avec le bureau E-CONE s.à.r.l., le plan directeur de la phase I et III prévoit le raccordement de la voirie intraquartier avec celle de la phase II. Les espaces verts des deux phases sont projetés de manière harmonieuse et fonctionnelle. Le projet respecte également la dimension et la localisation de la zone d'intégration paysagère longeant les terrains concernés par les deux phases.

Le plan directeur présenté ci-dessous (figure 11) reprend les terrains compris dans le schéma directeur « SD-KE8 » au nord (phase III) et à l'ouest (phase I, objet du présent PAP).

L'accès à l'ensemble du site se fera depuis la route principale CR308 et depuis la voirie existante Uesperwee pour la « phase II », soit au nord et au sud des terrains concernés.

Figure 11 : Plan directeur phase I et III (Source : BEST)

Le plan directeur prévoit l'aménagement de maisons unifamiliales, en bandes ou jumelées avec leurs dépendances. Les différentes phases respectent les coefficients du degré d'utilisation fixés dans le PAG en vigueur.

4.1.1. Constructibilité des lots 1,2 et 3

La constructibilité des lots 1 à 3 de la phase I n'a pas été entièrement utilisée. Les coefficients du degré d'utilisation du sol ont été déterminés sur base des lots 1, 2 et 3 de la phase I qui couvrent une superficie totale de 716 m^2 ce qui se traduit par une SCB max de 393m^2 (CUS de 0,55), une surface d'emprise au sol max de 250 m^2 (COS de 0,35), une surface de scellement max de 322 m^2 (CSS de 0,45) et une DL de 18 (1,29 logement).

Les coefficients résultant du projet PAP phase I étant inférieurs sont :

- COS - 118 m^2 de 250 m^2
- CUS - 118 m^2 de 393 m^2
- CSS - 275 m^2 de 322 m^2
- DL - 0 unité de 1,29 unité

Lors de la mise en procédure de la phase III, les terrains concernés par la phase I seront donc intégrés dans le périmètre PAP et feront l'objet d'une nouvelle procédure PAP afin de récupérer le droit de constructibilité de la phase I.

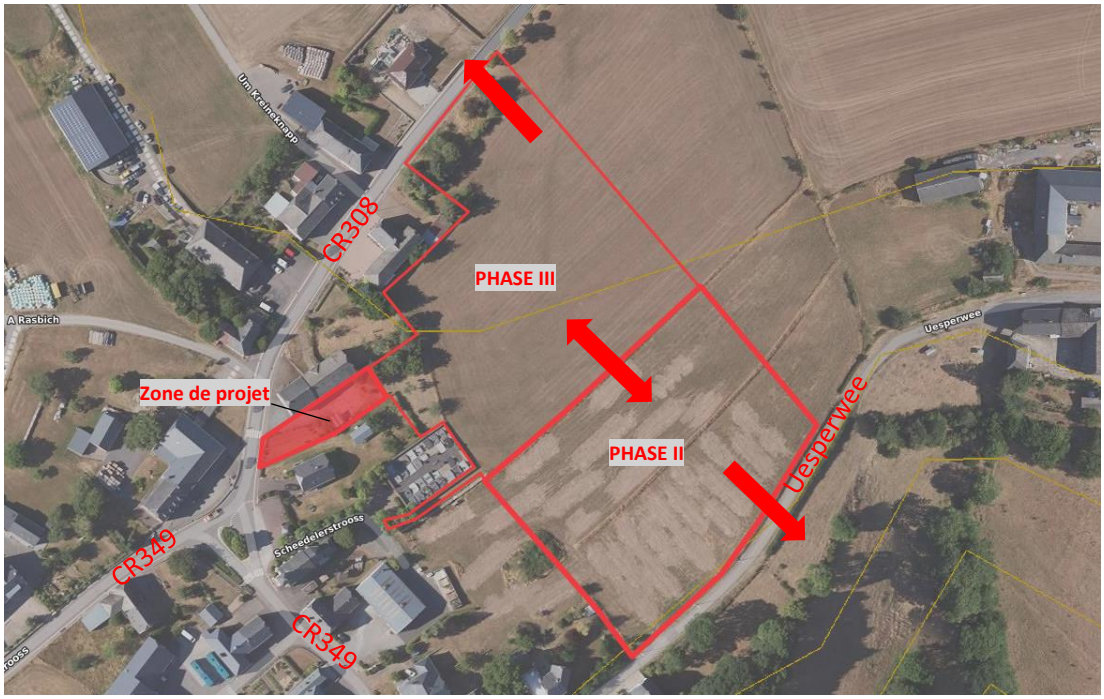


Figure 12 : Proposition accès sur le CR 308 (Source : BEST)

5. EXPOSÉ DES MOTIFS

5.1. Programmation du PAP

La zone de projet, d'une superficie de 7,16 ares, est située dans la « zone mixte villageoise » au plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Bourscheid.

Le PAP propose l'aménagement de la parcelle 78/1782 et d'une partie de la parcelle 43/1781 afin de permettre la réalisation de trois jardins privatifs de manière à les annexer aux trois futurs logements de type unifamiliale prévus dans la zone en dehors de la zone PAPNQ. La zone qui accueillera ces 3 maisons unifamiliales en bande se trouve également en zone mixte-v et en PAP « quartier existant ».

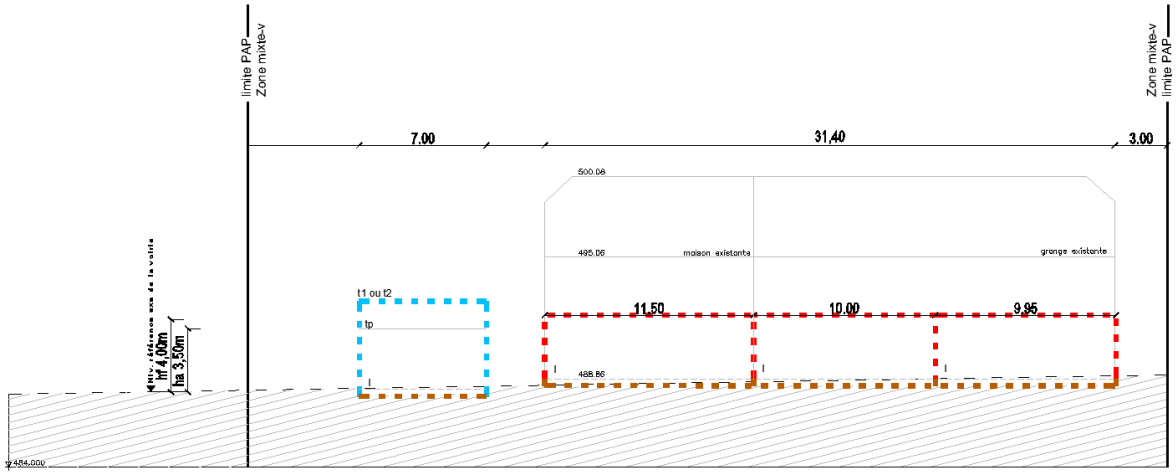


Figure 13 : Coupes longitudinale (Source : BEST, 2023)

a) Emplacement de stationnement

Le PAP prévoit pour le lot 1 deux emplacements de stationnement sous forme de garage fermé ou carport.

b) Aménagement des espaces verts privés

5.1.1. Coefficients d'occupation du sol

Le PAG fixe les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

SD Ke8		Mix-v	
COS	0,35	CUS	0,55
CSS	0,45	DL	18

Tableau 1 : degré d'utilisation du sol en zone (source : BEST)

Annexe I : Tableau récapitulatif

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 — Zone d'habitation 1

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

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 7,16 *ares*

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL		18	CUS		0,55	COS		0,35	CSS	0,45

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* : 10 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : ____ m^2

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : ____ m^2

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 : ____ m^2

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : ____ m^2

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) :* ____ m^2

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis* ____ m^2

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	3,76	*ares*		0	*u.*		61	m^2		0	0	m^2	0	m^2		61	m^2	138	m^2
2	1,49	*ares*		0	*u.*		22	m^2		0	0	m^2	0	m^2		22	m^2	62	m^2
3	1,91	*ares*		0	*u.*		22	m^2		0	0	m^2	0	m^2		22	m^2	62	m^2
Total	7,16	ares	**0**	**0**	**u.**	**0**	**105**	**m²**	**0**	**0**	**0**	**m²**	**0**	**m²**	**0**	**105**	**m²**	**262**	**m²**

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum		minimum	
Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	0,000	0,000	CUS	0,000	0,147	COS	0,000	0,147	CSS	0,366	Log-abo	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui			

Tableau 2 : Tableau récapitulatif (source : mint.gouvernement.lu)

Dans la mesure où les autres parties de terrains des lot 1 à 3 se trouvent en dehors de la zone PAP, ces terrains ne seront pas pris en compte dans le calcul du degré d'utilisation du sol.

5.1.1. Logements abordables

Le nombre de logement étant inférieur à 10 unités, le projet ne nécessite donc pas la création de logement à coût modéré. Ce projet n'est pas concerné par les dispositions de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

5.2. Aménagement des espaces publics

5.2.1. Biotopes

Aucun biotope répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'a été identifié dans la zone de projet.

5.2.2. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...).* »

Le présent projet ne prévoit pas de fonds à céder au domaine public communal.

6. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	7,16 ares (100%)
Surface publique (= surface cédée au domaine communal)	0,00 ares (0%)
Surface totale du projet	7,16 ares (100%)
PARCELLAIRE PRIVE	
Total parcelles	3
Densité de logement	0,0 log/ha

7. ANNEXES

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

- **Partie écrite.**
- **Annexe I :**
  Tableau récapitulatif ;
- **Annexe II** :
  Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- **Données cadastrales :**
  Extrait et relevé cadastral ;
  Plan périmètre PAP ;
- **Autres :**
  Extrait partie écrite et graphique du PAG ;
  Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ;
  Schéma directeur ;
  Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- **Plans**
  231070-13-000 001a – partie graphique du plan d'aménagement particulier ;
  231070-13-000 002 – Levé topographique
  231070-13-000 100i – Plan directeur

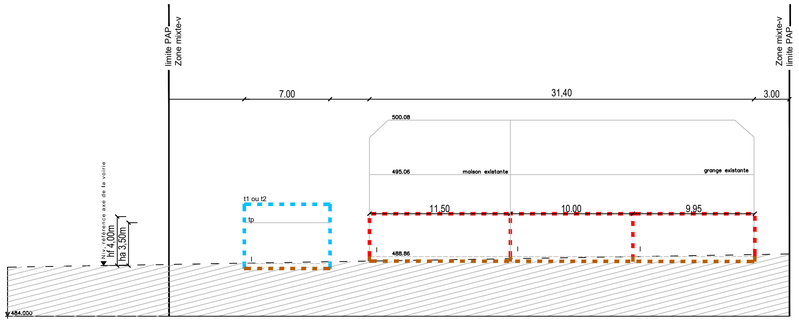
Senningerberg, le 22 février 2024

B.E.S.T.

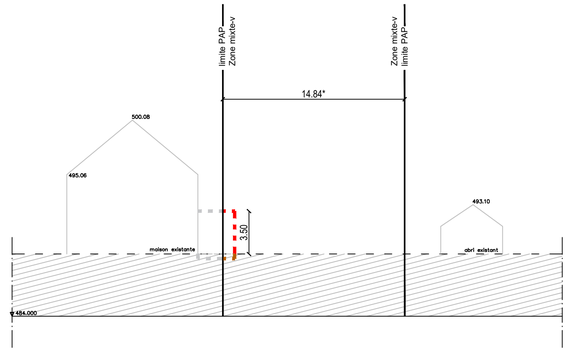
Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

C. OLIVEIRA M. URBING

COUPE A - A



COUPE B - B



Représentation schématique du degré d´utilisation du sol par lot ou îlot

	LOT / IIOT				
surface d´emprise au sol [m2]	min.	max.	min.	max.	surface du lot / de l´îlot [ares]
surface du scellement du sol [m2]	max.		min.	max.	surface constructible brute [m2]
type de toiture		max.	min.	max.	type et nombre de logements
type, disposition et nombre des constructions			hauteur des constructions [m]		nombre de niveaux

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveaux

- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- +1,2,....R nombre d´étages en retrait
- +1,2,....C nombre de niveaux sous combles
- +1,2,....S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

- hc-x hauteur à la corniche de x mètres
- ha-x hauteur à l´acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Formes de toiture

- tp toiture plate
- tx (y%-z%) toiture à x versants, degré d´inclinaison
- orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots

- lot projeté
- îlot projeté
- terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

- min x% pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- x% y% pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- x% pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- espace vert privé
- espace vert public
- aire de jeux ouverte au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

Légende complémentaire

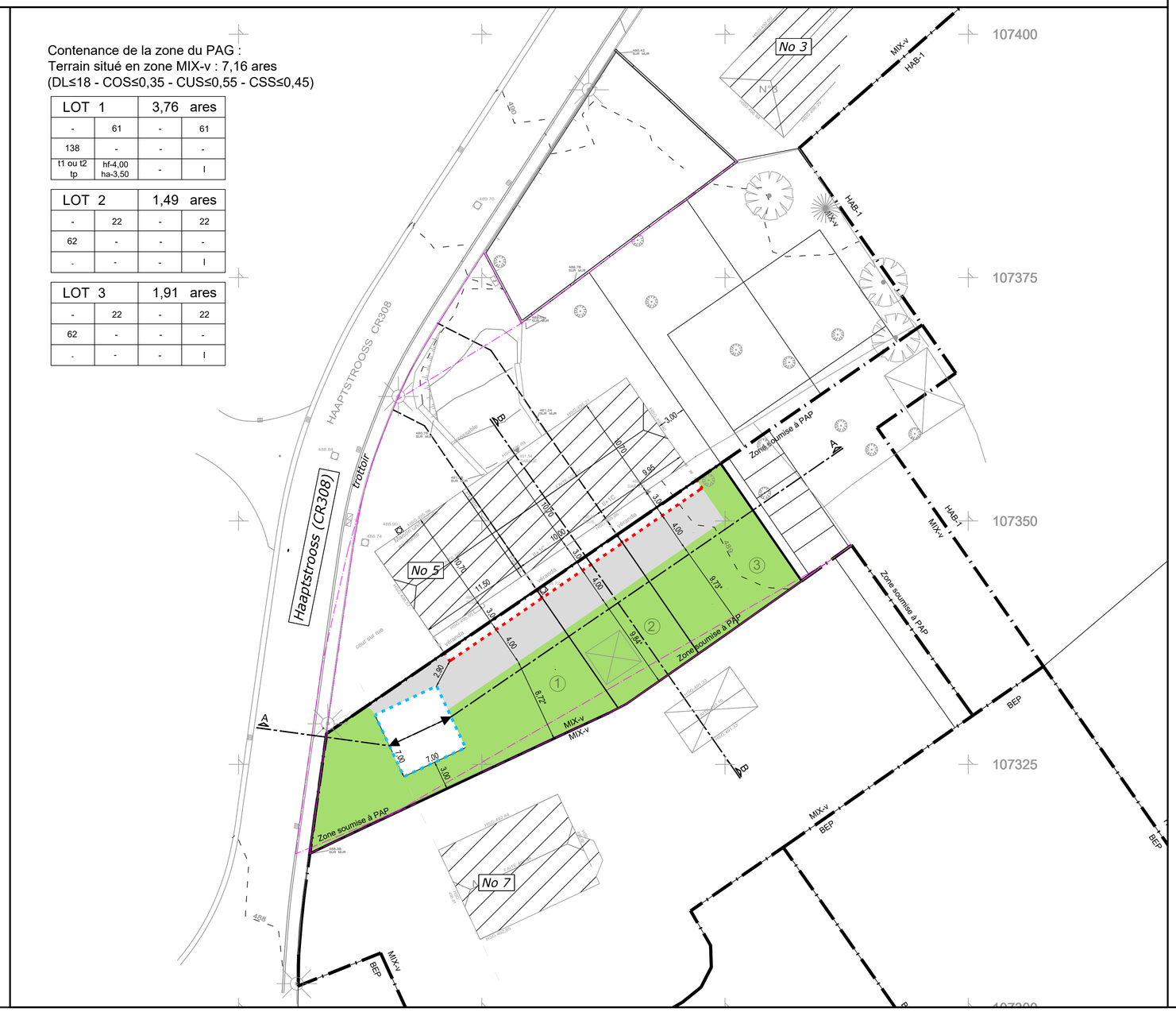
- 1.00° cotes à titre indicatif, à adapter en fonction des cotes minimales à respecter, une fois le morcellement effectué
- limite parcellaire (parcelles inscrites à l'ACT)

Contenance de la zone du PAG :
Terrain situé en zone MIX-v : 7,16 ares
(DL≤18 - COS≤0,35 - CUS≤0,55 - CSS≤0,45)

LOT 1		3,76 ares	
-	61	-	61
138	-	-	-
t1 ou t2 tp	hf-4,00 ha-3,50	-	I

LOT 2		1,49 ares	
-	22	-	22
62	-	-	-
-	-	-	I

LOT 3		1,91 ares	
-	22	-	22
62	-	-	-
-	-	-	I



© Origine Cadastre: droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2015) - copie et reproduction interdites

INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION	N° CAD:231070-10-000 100a.dwg
A	COB	31.01.2024	MUR	Adaptations suivant remarques du CE	

M. OUVRAGE : Consortium d'héritiers

Dessiné par : COB
Date : 11.2023
Signature :

PROJET : P.A.P. "Hinter Kirche" à Kehmen commune de Bourscheid

Contrôlé par : CBO
Date : 11.2023
Signature :

OBJET : Projet d'aménagement

Responsable : MUR
Date : 11.2023
Signature :

bEST INGENIEURS-CONSEILS
Bureau d'Etudes et de Services Techniques
2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg
Tél. : 349090 Fax: 349433
E-mail : best@best.lu

Echelle : 1 : 250

N° DU PLAN : 231070-13-000-001a