
**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER » (PAP NQ)
WPW PROMOTIONS SARL**



**RAPPORT JUSTIFICATIF ET PROJET D'AMÉNAGEMENT
PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » (PAP NQ)**

« Hauptstrooss Zentrum » Parc Hosingen [HS-NQ-07]

Februar 2020

Maître de l'ouvrage:
W.P.W. Promotions sàrl
19, Duarrefstrooss
L-9990 Weiswampach

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende *Plan d'Aménagement Particulier* « *nouveau quartier* » (PAP NQ) beabsichtigt den Erhalt einer straßenbegleitenden, geschlossenen Raumkante entlang der *Haaptstrooss* der Ortschaft Hosingen durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Bereich der Straßen *Haaptstrooss / Holzbicht*.

Der PAP NQ präzisiert und führt die reglementarischen Bestimmungen aus, welche im *Plan d'aménagement général* (PAG) der Gemeinde Parc Hosingen 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*.

Das Planungsbüro Zeyen+Baumann wurde von dem Eigentümer, W.P.W. Promotions sàrl, mit der Ausarbeitung des PAP NQ beauftragt (Mandat im Anhang).

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 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:

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

INHALTSVERZEICHNIS

PARTIE A: Rapport justificatif	1	
<hr/>		
1	Analyse der bestehenden Situation/Bestandsaufnahme	3
2	Städtebauliches Konzept	17
3	Grünkonzept und Gestaltung des öffentlichen Raumes	21
4	Erschließung/Mobilität	21
5	Entwässerung und technische Infrastrukturen	22
6	Flächenbilanz	23
PARTIE B: Projet d'aménagement particulier	25	
<hr/>		
1	Partie écrite	27
2	Partie graphique	39
Annexes	43	
<hr/>		
1	Extraits cadastraux	45
2	Levé topographique avec indication du périmètre du PAP	47
3	Mandat	51
4	Certificat OAI	52
5	Schéma Directeur	53
6	Rapport: Plateforme de concertation de la Cellule d'Évaluation	55

PLÄNE UND KARTEN

Plan 1	Plan des prescriptions et coupes	41
Plan 2	Levé topographique avec indication du périmètre du PAP	49

TABELLEN

Tabelle 1	Konformität des PAP-Entwurfs zum Schéma Directeur	13
-----------	---	----

ABBILDUNGEN

Abbildung 1	Topographische Karte: Lage der Fläche (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2	Orthophoto: Städtebaulicher Kontext (ohne Maßstab)	4
Abbildung 3	Bestandsbebauung	5
Abbildung 4	Aktuelle Nutzung der Fläche	6
Abbildung 5	Angrenzende Bebauung	7
Abbildung 6	Altlasten-Verdachtsflächen	8
Abbildung 7	Auszug aus der partie graphique des PAG en vigueur	10
Abbildung 8	Auszüge aus der <i>Partie écrite</i> des geltenden PAG	11
Abbildung 9	Partie graphique des Schéma Directeur HS-NQ-07	13
Abbildung 10	3D-Visualisierungen	18
Abbildung 11	Gestaltungsplan (plan d'illustration)	20
Abbildung 12	Données structurantes au PAP « nouveau quartier »	24

PARTIE A: Rapport justificatif

1 Analyse der bestehenden Situation/Bestandsaufnahme

Der vorliegende *Rapport justificatif* gibt Auskunft darüber, wie und in welchem Umfang der *Plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* (PAP NQ) für das Planungsgebiet „Hauptstrooss Zentrum“ in Hosingen die Vorgaben des aktuellen PAG der Gemeinde ausführt. Im Folgenden erfolgt eine grundlegende Analyse der derzeitigen Situation des behandelten Gebiets.

1.1 Lage und Charakteristik des Gebiets

Die Fläche des behandelten PAP NQ befindet sich im Ortskern der Ortschaft Hosingen, welche zur ländlich geprägten Gemeinde Parc Hosingen im Südosten des Kantons Clervaux gehört. Hosingen gilt dabei als Wirtschafts- und Handelszentrum der ansonsten überwiegend landwirtschaftlich und touristisch geprägten Umgebung. Das Planungsgebiet „Hauptstrooss Zentrum“ befindet sich an der Hauptdurchfahrtsachse der Gemeinde. Derzeit befindet sich eine Umgehungsstraße von Hosingen in der Planung. Nach der Inbetriebnahme ist es angedacht das Ortszentrum zu beruhigen und städtebaulich aufzuwerten. Die Bebauung der Fläche fügt sich in dieses Vorhaben ein und ermöglicht es in zentraler Lage neue Wohnungen und Geschäftsräume zu schaffen.

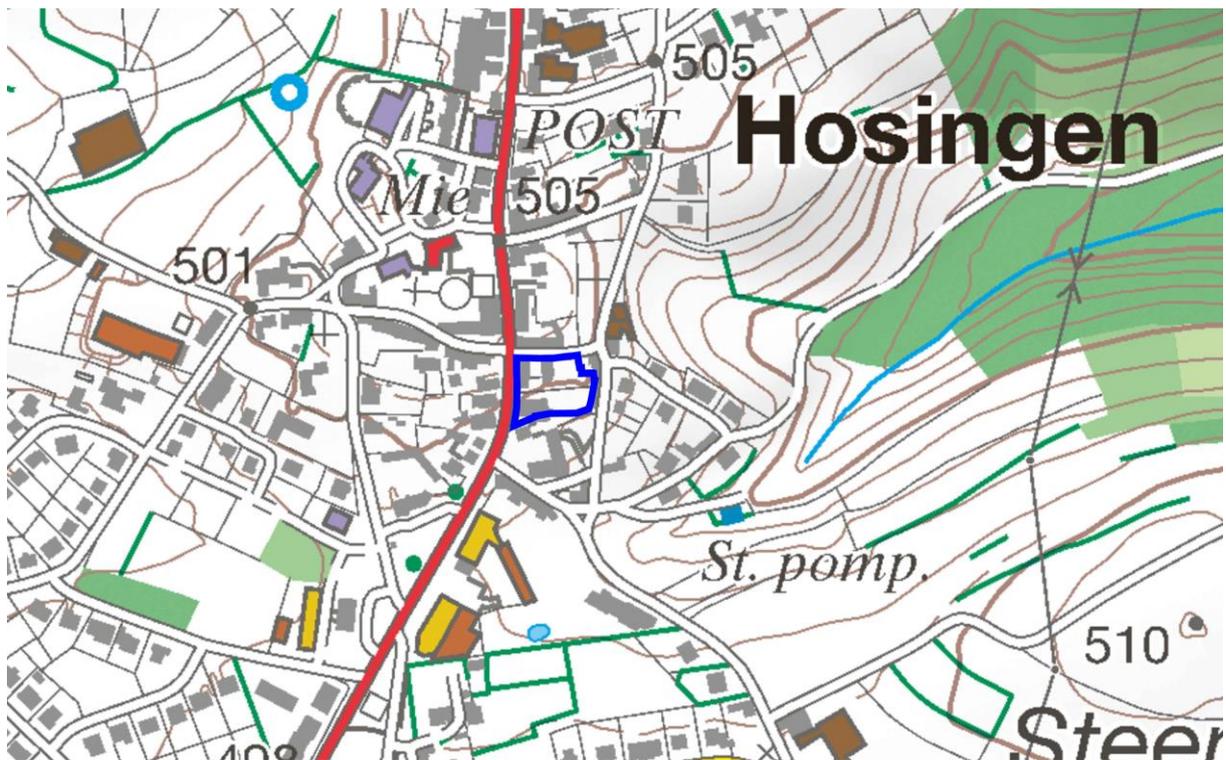
Lokalisierung und Abgrenzung der Fläche

Die PAP-Fläche umfasst insgesamt 22,83 ar und liegt direkt an der *Haaptstrooss (N7)* in zentraler Ortslage mit ortstypischer, geschlossener Bauweise. Im Norden und Süden grenzt die Fläche an kommunal geschützte Baukörper. Östlich angrenzend befindet sich eine etwas tiefergelegene Gebäudereihe, die lediglich durch einen schmalen Grünstreifen von der PAP-Fläche getrennt ist.

Topographie

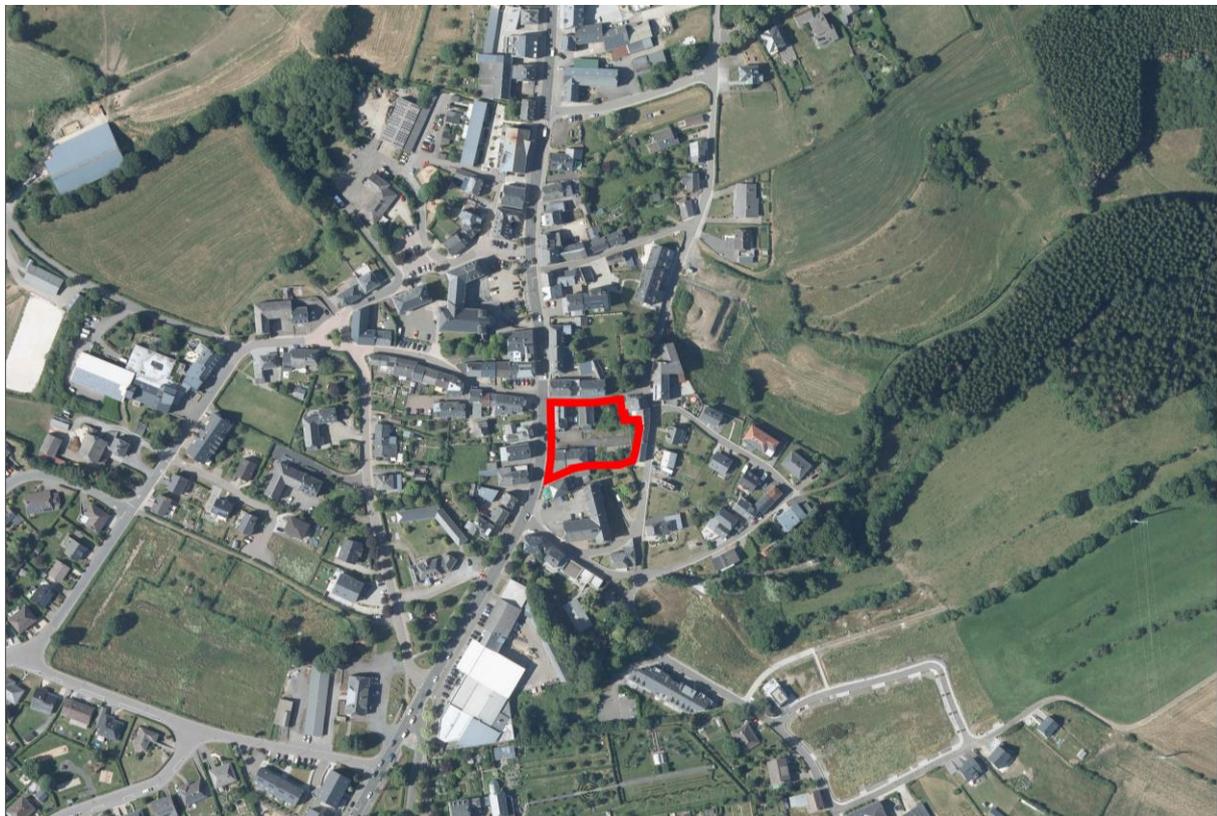
Die Ortschaft befindet sich am Hochplateau des Öslings, eines Ausläufers der Ardennen, wobei die *Haaptstrooss* entlang der Kammlinie verläuft. Die PAP-Fläche hat ein leichtes Gefälle, welches von Nordwesten nach Südosten abfällt (ca. 6 %).

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



Quelle: www.geoportail.lu, Carte topographique
Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2020

Abbildung 2 Orthophoto: Städtebaulicher Kontext (ohne Maßstab)



Quelle: www.geoportail.lu, Orthophoto 2019.
Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2020

Städtebaulicher Kontext

Das Plangebiet besteht aus insgesamt acht Parzellen und umfasst aktuell drei Baukörper. Diese Gebäude weisen äußerlich einen hohen bis sehr hohen Sanierungsbedarf auf. Mit der Neuordnung der Fläche soll erreicht werden, dass die bestehende Bauflucht entlang der *Hauptstrooss* fortgeführt wird und damit der umgebende Bebauungscharakter des Ortskerns durch eine Weiterführung der Straßenrandbebauung und der Baufluchten ortsbildverträglich ergänzt wird.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fläche in der *Hauptstrooss* befinden sich freistehende Wohnhäuser, teilweise mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen. Der Bebauungscharakter der Straße *Holzlicht* wird in westlicher Richtung in der *Kräizgaass* durch eine durchgehende Zeilenbebauung mit Wohnhäusern, die sich dem Straßengefälle anpassen, fortgeführt.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gebäudeensemble, bestehend aus 3 Wohngebäuden und einer Scheune, welches laut PAG als Gebäude und als Bauflucht zu erhalten ist. Östlich des Plangebiets befindet sich in der Straße *Holzlicht* eine Zeilenbebauung aus 3 Gebäuden, deren Bauflucht laut PAG ebenso zu erhalten ist.

Abbildung 3 Bestandsbebauung



Quelle: Zeyen+Baumann, 2019

Abbildung 4 Aktuelle Nutzung der Fläche



Bestehende Gebäude im Plangebiet

Quelle: Atelier d'Architecture Dariusz Pawlowski, 2019



Ungefähre Markierung des Plangebiets mit umgebender Siedlungsstruktur

Quelle: Atelier d'Architecture Dariusz Pawlowski, 2019

Abbildung 5 Angrenzende Bebauung



Hauptstrooss, nördlich des Plangebiets
Quelle: Zeyen+Baumann, 2019



Hauptstrooss, südlich des Plangebiets
Quelle: Zeyen+Baumann, 2019



Kräizgaass, westlich des Plangebiets
Quelle: Zeyen+Baumann, 2019



Holzlicht, nördlich des Plangebiets
Quelle: Zeyen+Baumann, 2019

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich drei Altlasten-Verdachtsflächen, die in etwa die Hälfte der Fläche restringieren. Insgesamt betroffen sind 0,1095 ha der Fläche. Die Verdachtsflächen befinden sich unter einer ehemaligen Werkstatt eines Handwerksbetriebes, unter dem ehemaligen Lager eines Malerbetriebes sowie unter einem ehemaligen Lager, das für Steinmetz-, Maler- und Gipsbrennarbeiten sowie für eine Kohlehandlung genutzt wurde. In Abstimmung mit der *Administration de l'environnement* ist die Notwendigkeit von Bodenproben und eventuellen Bodensanierungsmaßnahmen zu klären.

Abbildung 6 Altlasten-Verdachtsflächen

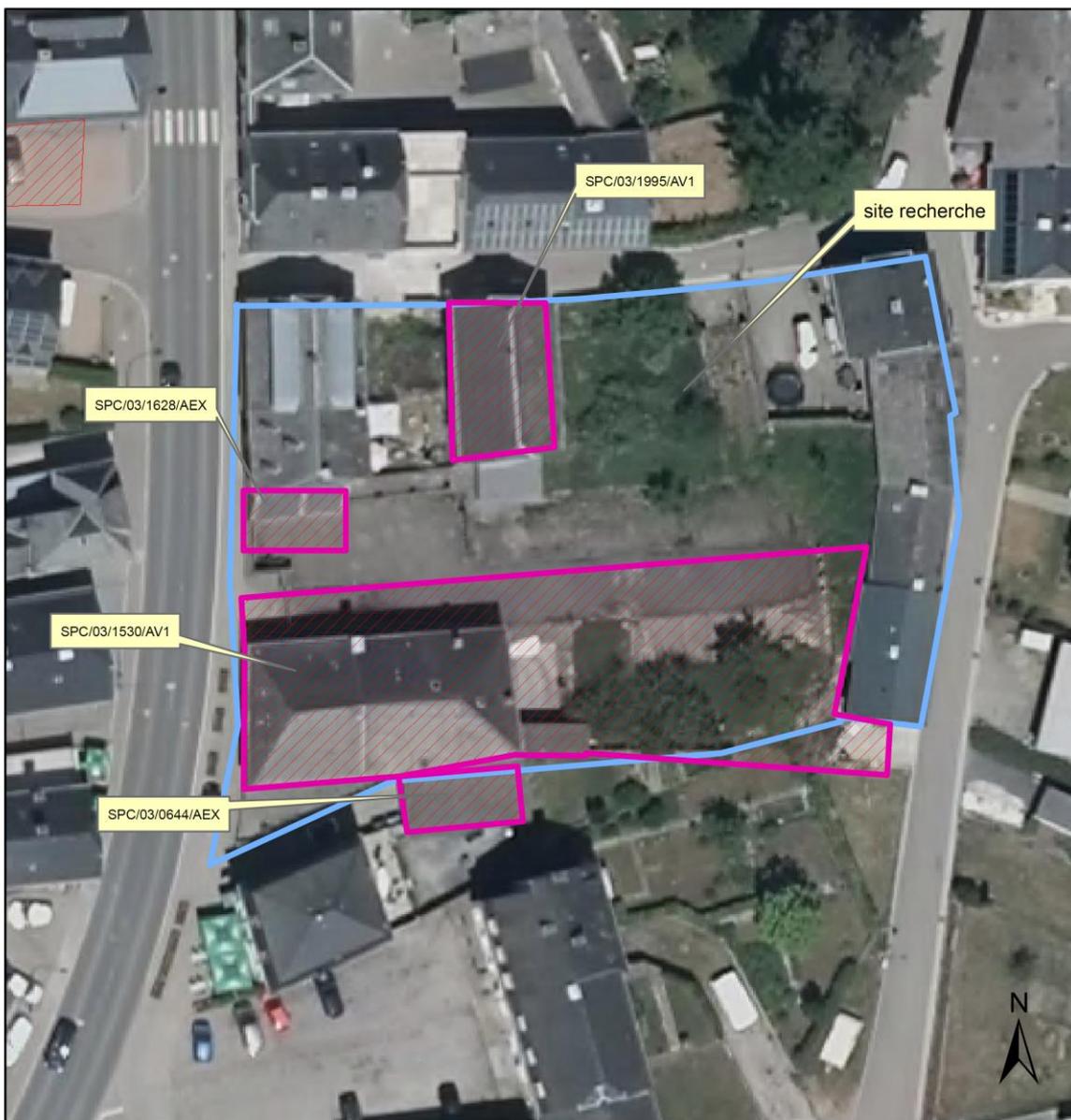


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Cadastres des sites potentiellement contaminés
et des sites contaminés ou assainis

10.10.2018

Parcelles 105/3760, 116/3358, 105/3759, 104, etc. situées à Parc Hosingen
Plan de situation 2



Légende:

SPC	SCA
Autre	En cours d'assainissement
Décharge	Nécessitant une intervention
Remblai	Restriction
Réservoir à Mazout	Sans restriction

Quelle : Cadastre des sites potentiellement contaminés et des sites contaminés ou assainis, 2018

1.2 Verkehrliche Erschließung

Die Fläche des PAP NQ wird über die *Haaptstrooss (N7)*, welche als zentrale Achse mit vorhandenem Bürgersteig durch den Ortskern verläuft, sowie über die Nebenstraße *Holzbicht* erschlossen. Die Erschließung für den MIV und die *mobilité douce* sowie eine Anbindung an das ÖPNV-Netz sind somit gewährleistet.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bei der Kierch“, an der *Haaptstrooss* gelegen, befindet sich ca. 70m nördlich der Fläche. Sie wird von mehreren Buslinien frequentiert und bietet gute Anbindungen zu naheliegenden Bahnhaltepunkten wie Ettelbrück, Diekirch oder Clervaux sowie Wiltz und Vianden.

Die durchquerenden Buslinien sind: 407 (Ettelbrück – Dasburg – Prüm), 553 (Diekirch – Hosingen – Clervaux), 554 (Diekirch – Binsfeld), 555 (Ettelbrück – Diekirch – Huldange/Schmëtt), 561 (Gralingen – Clervaux, Gare / Lycée), 606 (Hoscheid – Clervaux, Gare / Lycée), 647 (Wiltz – Hosingen), 650 (Wiltz – Roderhausen), 655 (Wiltz – Hosingen), 663 (Clervaux – Vianden), 664 (Vianden – Hosingen – Clervaux), 665 (Clervaux – Hosingen – Rodershausen), 840 (Troine – Clervaux – Colmar/Usines – Bissen), 860 (Clervaux – Hosingen – Stolzenbourg/S.E.O.)

MIV

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die *Haaptstrooss*, eine Nebenerschließung über die Straße *Holzbicht*. Die Erschließung ist mit der *Administration des Ponts et Chaussées* abzustimmen.

Mobilité Douce

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets sind dort keine öffentlichen Fuß- oder Radwegnetze vorgesehen. Entlang der Straße *Holzbicht* wird die Bebauung von der Straße zurückgesetzt angeordnet, um entlang der Fahrbahn einen Gehweg anzulegen. Derzeit befindet sich eine Umgehungsstraße von Hosingen in der Planung. Nach der Inbetriebnahme ist es angebracht das Ortszentrum zu beruhigen und städtebaulich aufzuwerten.

1.3 Technische Infrastrukturen

Der PAP liegt an der Gemeindestraße *Haaptstrooss*. Grundsätzlich können die Gebäude an die in dieser Straße befindlichen Infrastrukturen angeschlossen werden.

Eine detailliertere Erläuterung der Entwässerung wird in Kapitel 2.2 vorgenommen.

1.4 Natur und Landschaft

Auf der Fläche befinden sich keine geschützten oder erhaltenswerten Grünstrukturen und Biotope. Da es sich hierbei um ein Plangebiet der Innenentwicklung handelt, ergeben sich durch eine Neuordnung und Neubebauung der Fläche keine Restriktionen für das Landschaftsbild.

1.5 Rechtslage

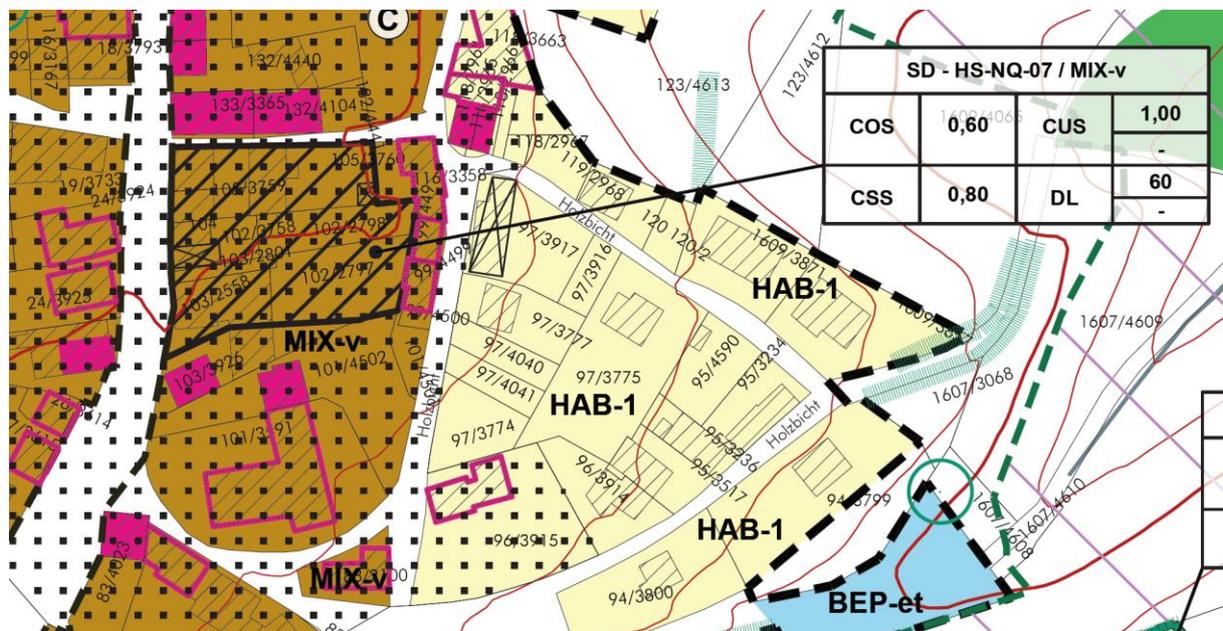
Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde Hosingen

Der PAG *en vigueur* der Gemeinde Parc Hosingen wurde am 07.06.2018 beschlossen und am 26.11.2018 durch den Innenminister (Réf.: 74C/022/2018) sowie am 23.07.2018 durch die Umweltministerin genehmigt.

Die vom PAP NQ betroffene Fläche ist laut dem geltenden PAG als *zone mixte villageoise* klassiert und befindet sich zusätzlich in einem *Secteur C „secteur protégé de type environnement construit“*. Die dazu-gehörigen Vorgaben aus der *partie écrite* sowie ein Auszug aus der *partie graphique* des PAG werden auf den folgenden Seiten abgebildet.

Im Rahmen der *étude préparatoire* des PAG wurde ein Schéma Directeur für die Fläche ausgearbeitet. Dieses befindet sich im Anhang des vorliegenden Dokumentes. Im Folgenden wird dargelegt, inwiefern der vorliegende PAP sich hieran orientiert.

Abbildung 7 Auszug aus der partie graphique des PAG en vigueur



Quelle: Gemeinde Parc Hosingen, 2018

Abbildung 8 Auszüge aus der *Partie écrite* des geltenden PAG**Art. 4 Zones mixtes**

Art. 4.1 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 dont la surface de vente est limitée à 1000m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 1000m² par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50% au minimum ; la commune peut déroger au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Chapitre 1.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**Art. 12 Prescriptions générales**

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), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les définitions relatives au degré d'utilisation du sol sont celles des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. ANNEXE 1).

Art. 13 Emplacements de stationnement

Art. 13.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Dans le cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de vingt (20) m² de surface exploitable ;

- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, quatre (4) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches (jusqu'à 30 chaises), cinq (5) emplacements, à partir de 30 chaises un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m² de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m² de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) emplacements par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le nombre des emplacements de stationnement est à définir en fonction des besoins spécifiques de l'affectation. Une étude y relative pourra être exigée.

Les emplacements de stationnement sont, à l'exception de ce qui suit, aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis, le conseil communal pourra fixer une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

Art. 14 Minima et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

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

Pour tout 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.

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

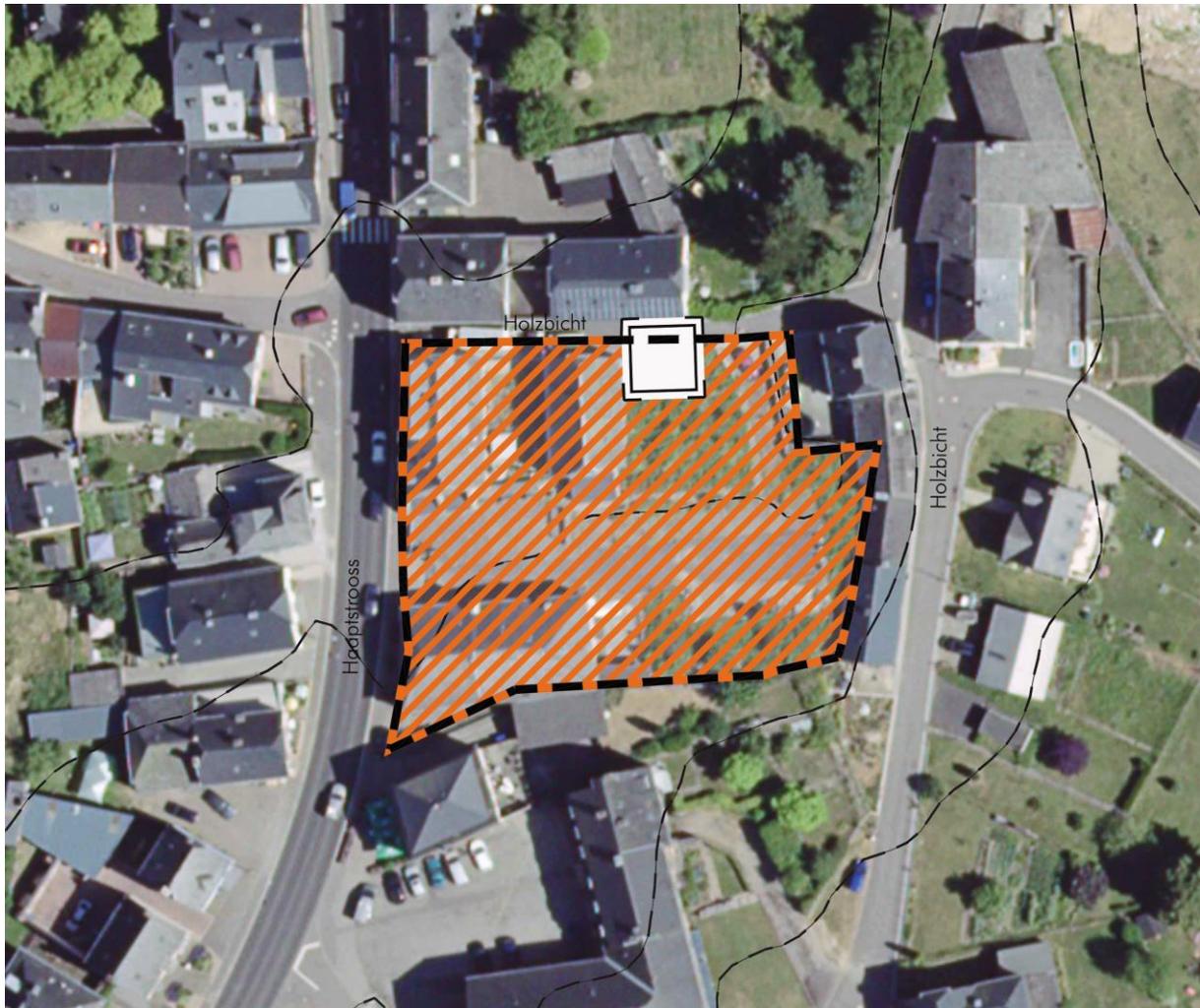
Les valeurs COS, CUS, CSS et DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne représentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain prime sur les valeurs maximales autorisées.

Quelle: Gemeinde Parc Hosingen, 2018

Schéma Directeur (HS-NQ-07)

Das städtebauliche Konzept des PAP beruht auf den Vorgaben des Schéma Directeur HS-NQ-07, welches im Rahmen der Neuaufstellung des PAG im Jahr 2018 erarbeitet wurde.

Abbildung 9 Partie graphique des Schéma Directeur HS-NQ-07



Quelle: PAG der Gemeinde Parc Hosingen,

Tabelle 1 Konformität des PAP-Entwurfes zum Schéma Directeur

Vorgaben Schéma Directeur	Konzept des PAP-Entwurfes
Erhalt einer straßenbegleitenden, geschlossenen Raumkante entlang der „Hauptstrooss“	Straßenrandbebauung an der <i>Hauptstrooss</i> wird mit dem Baukonzept fortgeführt, durch die Schaffung von Geschäftsflächen im Erdgeschoss wird dieser Raum belebt
Ausfahrt auf die „Hauptstrooss“ ausgehend von der Straße „Holzbicht“ sollte vermieden werden	Hauptausfahrt von der Tiefgarage erfolgt direkt über die <i>Hauptstrooss</i> , nur die Bewohner der Einfamilienhäuser fahren über die Straße <i>Holzlicht</i> auf die <i>Hauptstrooss</i>

Erhalt ausreichend großer privater Gartenflächen der östlich angrenzenden Wohnbebauung	Gartenflächen im Osten werden erhalten (Lot 2)
Eine an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepasste Wohndichte	Wohndichte von 46 WE / ha entspricht der Zentralität des Plangebiets
Stärkung der ortstypischen Bauweise	Gebäude fügen sich durch ihr Bauvolumen in die umgebende Bebauung ein, die Volumen sind so gewählt, dass sie durch die Gebäudestellung, Dachform etc. die ortstypische Bauweise aufgreifen
Energieoptimierte Verortung und Gestaltung von Gebäuden und Infrastrukturen	Einfamilienhäuser an der Straße <i>Holzlicht</i> werden von der Straße zurückgesetzt, um die Belichtungsverhältnisse für die umgebenden Gebäude zu optimieren
Schaffung homogener Übergänge zur umgebenden Bestandsbebauung	Gebäude fügen sich in ihrem Bauvolumen in die umgebende Bebauung ein
Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers in zentraler Ortslage mit ortstypischer, geschlossener Bauweise und einem vielfältigen Wohnraumangebot (Zweifamilien- und Einfamilienhäuser)	Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, teils mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss
Wohnen, Dienstleistung	In einem der Gebäude an der <i>Hauptstrooss</i> ist neben Wohnen eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen (Dienstleistungen, Büros etc.)
Keine Flächenabgabe an die Gemeinde vorgesehen	Um für alle Anwohner die fußläufige Erreichbarkeit und die Verkehrssicherheit zu verbessern, wird entlang der Straße <i>Holzlicht</i> ein Streifen an die Gemeinde abgetreten, welcher als Gehweg herzustellen ist
Schaffung einer platzartigen Straßenraumaufweitung im Norden des Quartiers entlang der Straße „Holzlicht“ (Aufenthalts- und Begegnungsraum, Parkplatzfläche)	Die Einfamilienhäuser werden um ca. 10 m von der Straße zurückgesetzt angeordnet, um durch eine private Vorfläche mit Stellplätzen eine Aufweitung und Auflockerung des Ortsbilds zu schaffen
Die geplanten Baukörper entlang der „Hauptstrooss“ sollten in geschlossener Bauweise errichtet werden und traufständig ausgerichtet sein	Die geplanten Baukörper werden geschlossen und traufständig errichtet
Eine hohe Dichte von max. 60 WE/ha Orientierung der Geschossigkeit am Bestand. Die detaillierte Festsetzung der baulichen Dichte obliegt dem PAP-Verfahren	Die Wohndichte beträgt 46 WE / ha. Zusätzlich werden 2 gewerbliche Flächen für Dienstleistungen und Büros hergestellt.
Reihenhäuser und Doppelhäuser in Form von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern	Reihen- und Doppelhäuser in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geplant: Dadurch wird einerseits die beabsichtigte soziale Durchmischung, aber auch eine angemessene Bebauungsdichte gewährleistet

<p>Im Süden und Norden befinden sich angrenzend an das Plangebiet kommunal geschützte Baukörper, die im Rahmen der PAP-Erstellung als Orientierung für das Maß der baulichen Nutzung der geplanten Baukörper dienen sollten</p>	<p>Gebäude fügen sich in ihrem Bauvolumen in die umgebende Bebauung ein</p>
<p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Hauptstrooss“ sowie die Straße „Holzbicht“. Das Konzept sieht die Herstellung einer gemeinsamen Tiefgarage vor, die über die Straße „Holzbicht“ befahren wird und einen Großteil der geplanten Baukörper miteinander verbindet. Ein zentraler Ausgang aus der Tiefgarage soll im Bereich der geplanten Platzfläche im Norden des Plangebiets liegen. Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage sollten jedoch über die Straße „Holzbicht“ im Osten erfolgen und nicht direkt über die „Hauptstrooss“ (Vorgaben „Administration des Ponts et Chaussées“). Die Breite der Straße „Holzbicht“ im Norden des Quartiers soll erhalten werden (dörflicher Charakter)</p>	<p>Das Baukonzept sieht die Errichtung einer Tiefgarage vor. Abweichend vom <i>Schéma Directeur</i> wird die Zufahrt jedoch nicht über die Straße <i>Holzbicht</i>, sondern über die <i>Hauptstrooss</i> erfolgen.</p>
<p>Platzartige Straßenraumaufweitung im Norden</p>	<p>Im Norden ist eine Straßenaufweitung in Form einer privaten Vorfläche vorgesehen.</p>
<p>Die Stellplätze sollten in einer gemeinsamen Tiefgarage organisiert werden. Die genaue Anzahl von Stellplätzen wird im Rahmen der PAP-Planung festgesetzt</p>	<p>Die Stellplätze der Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses und die Stellplätze der Gewerbeeinheiten befinden sich in einer gemeinsamen Tiefgarage, bzw. an deren Einfahrtbereich. Nur die Stellplätze der Einfamilienhäuser werden auf deren Vorfläche angeordnet.</p>
<p>Ver- und Entsorgung: Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets sollte nach Rücksprache mit der AGE bzw. der Gemeindeverwaltung entweder an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der „Hauptstrooss“ bzw. an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Holzbicht“ angeschlossen werden können. Regenwasserbewirtschaftung: Aufgrund des zu erwartenden geringen Retentionsvolumens sowie der geplanten Straßenrandbebauung sollte unter Berücksichtigung der Vorgaben der AGE die Herstellung einer Retention nicht notwendig sein und das anfallende Regenwasser kann der bestehenden Mischwasserkanalisation direkt zugeführt werden. Unterbindung von hoher Versiegelung auf privaten Grundstücken, um Versickerung von Regenwasser zu gewährleisten. Prüfung der Dimensionierung und Kapazitäten weiterer technischer Infrastrukturen finden im Rahmen der Ausarbeitung des PAP statt</p>	<p>Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird von den Gebäuden bzw. von den Verkehrsflächen aus in Richtung des öffentlichen Mischwasserkanals sichtbar abgeleitet und diesem ab der Grundstücksgrenze über Straßeneinläufe in einem geschlossenen Rohr zugeleitet. Dabei ist bis zum Übergabepunkt von der privaten Rinne zum öffentlichen Kanalanschluss das Wasser oberirdisch sichtbar.</p> <p>Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal unterirdisch über einen separaten Einzelhausanschluss zugeleitet.</p>

Zusammenfassend werden an dieser Stelle die erforderlichen Abweichungen zum *Schéma Directeur* aufgeführt:

Die Vorgaben des *Schéma Directeur* werden durch das Bebauungskonzept, die Anordnung der Gebäude und Freiflächen sowie durch die städtebauliche Integration der Gebäude erfüllt. Nur die geplante Zufahrt von der *Hauptstrooss* zur Tiefgarage entspricht nicht den Angaben des *Schéma Directeur*. Diese Abweichung ist durch die technische Machbarkeit begründet und entspricht den Ergebnissen der Abstimmung mit der *Plateforme de la Cellule d'Évaluation* (siehe Anhang) sowie der Gemeinde.

Die im Rahmen des PAP-Entwurfes vorgelegene Entwicklung ist somit – mit geringen begründeten Abweichungen – konform zum *Schéma Directeur* „HS-NQ-07“.

2 Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung des vorliegenden PAP beabsichtigt die Neuordnung einer zentral gelegenen Fläche im Ortskern, die einerseits der Schaffung von zentralen Wohn- und Gewerbeflächen dient und andererseits eine Aufwertung des Ortsbildes beabsichtigt. Auf der Fläche sollen zwei getrennte Baukörper entstehen, einer davon an der *Haaptstrooss*, der andere an der Straße *Holzlicht*.

2.1 Bebauungskonzept

Programmation urbaine

Zur *Haaptstrooss* ausgerichtet entsteht ein Baukörper, der zwei Gebäudeeinheiten umfasst. Der Baukörper besteht je Gebäudeeinheit aus zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, das die Form eines Satteldachs aufweist. Großzügige Gauben sorgen für eine bessere Flächenausnutzung im Dachgeschoss. Im südlichen der beiden Gebäude ist eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Im Erdgeschoss dessen werden Gewerbeflächen entstehen und im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind Wohnungen vorgesehen.

In dem nördlichen der beiden Gebäude ist in allen Geschossen eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Beide Gebäude weisen in Höhe, Breite und Länge dasselbe Bauvolumen auf. Um die Bebauung an die topographischen Verhältnisse anzupassen, wird das südliche der beiden Gebäude jedoch höhenversetzt angeordnet. Durch die Stellung des Baukörpers ergibt sich zwischen dem öffentlichen Gehweg entlang der *Haaptstrooss* und den Gebäuden eine private Vorfläche, in welcher eine Begrünung und die Treppenaufgänge ins Erdgeschoss angebracht werden.

Der zweite Baukörper wird so ausgerichtet, dass er mit der Fassade zur Straße *Holzlicht* angeordnet ist. Um diese enge Straße aufzuweiten und aufzulockern, steht das Gebäude um ca. 10 m von der Straße zurück. Dadurch ergibt sich eine Vorfläche, auf welcher ein öffentlicher Gehweg entlang der Straße *Holzlicht* und eine private Vorfläche mit Stellplätzen und Carports vorgesehen sind. Dieser Baukörper besteht aus drei Reihenhäusern, welche als Einfamilienhäuser genutzt werden. Ähnlich dem Baukörper an der *Haaptstrooss* sind auch für diesen Baukörper zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss in Form eines Satteldachs vorgesehen.

Unterhalb beider Baukörper wird sich eine Tiefgarage befinden, deren Zufahrt südlich des Baukörpers, der an der *Haaptstrooss* ausgerichtet ist, angeordnet wird. Oberhalb der Tiefgarage soll erdgeschossig eine private Grünfläche entstehen, die den Bewohnern als privater Garten dient. Die Terrassen der Wohneinheiten sind jeweils im rückwärtigen Bereich der Gebäude zu der Grünfläche hin angeordnet.

Abbildung 10 3D-Visualisierungen



Sicht von der Hauptstrooss aus südlicher Richtung

Quelle: Atelier d'Architecture Dariusz Pawlowski, 2019



Draufsicht auf das Plangebiet aus südöstlicher Richtung

Quelle: Atelier d'Architecture Dariusz Pawlowski, 2019



Blick auf Gebäude und Tiefgarage mit Zufahrt von der Hauptstrooss aus



Blick aus der Straße Holzlicht Richtung Hauptstrooss



Blick von der Hauptstrooss in die Straße Holzlicht auf die drei geplanten Reihen- / Einfamilienhäuser
Quelle: Atelier d'Architecture Dariusz Pawlowski, 2019

Abbildung 11 Gestaltungsplan (plan d'illustration)



Quelle: Zeyen+Baumann, 2020 (auf Grundlage des Entwurfes von Atelier d'Architecture Dariusz Pawlowski)
Plangrundlage : Orthophoto 2019, © Administration du Cadastre et de la Topographie

3 Grünkonzept und Gestaltung des öffentlichen Raumes

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Räume geschaffen. Nur entlang der Straße *Holzbicht* soll ein Gehweg angelegt werden, für den jedoch keine besonderen Begrünungsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die Begrünung der privaten, straßenzugewandten Vorflächen und der Gartenfläche soll für eine Auflockerung des Ortsbildes sorgen.

4 Erschließung/Mobilität

Erschließung der PAP-Fläche

Die Fläche wird über die *Haapstrooss* und die Straße *Holzbicht* erschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt über die *Haapstrooss*, da von dieser die Zufahrt in die Tiefgarage abgeht. Von der Straße *Holzbicht* erfolgt nur eine Zufahrt zu den Stellplätzen und den Carports / Garagen der drei Einfamilienhäuser.

Mobilité Douce

Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird entlang der Straße *Holzbicht* ein Streifen abgetreten. Zu Teilen soll hierdurch die Fahrbahn auf der Straße *Holzbicht* verbreitert werden. Über die gesamte Länge soll entlang der Fahrbahn ein Gehweg angelegt werden, da die Straße bisher über keinen solchen verfügt.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bei der Kierch“, an der *Haapstrooss* gelegen, befindet sich in einer Entfernung von 70 m. Daher werden im Plangebiet keine neuen ÖPNV-Haltestellen geschaffen.

4.1 Private und öffentliche Stellplätze

Im Plangebiet ist unter den Gebäuden eine Tiefgarage vorgesehen. Hier sind die Stellplätze der Wohneinheiten Mehrfamilienhäuser untergebracht. Jede der 8 Wohneinheiten verfügt in der Tiefgarage über 2 Stellplätze. Weitere offene Stellplätze für die Nutzer der gewerblichen Einheiten befinden sich entlang der Zufahrt zur Tiefgarage (6 Stellplätze, davon einer behindertengerecht). An der Zufahrt zur Tiefgarage werden auch Fahrradabstellanlagen vorgesehen.

Für die drei Einfamilienhäuser sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorgesehen, die sich auf der Vorfläche zur Straße *Holzbicht* befinden. Drei dieser Stellplätze sind in Carports untergebracht, drei weitere sind offene.

5 Entwässerung und technische Infrastrukturen

Der vorliegende Teilbebauungsplan (PAP) soll an der „Rue Principale“ in Hosingen realisiert werden und soll auch über diese sowie über die „Holzbicht“ erschlossen werden.

Bei dem PAP handelt es sich um eine lineare Bebauung gemäß Leitfaden für den naturnahen Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs (überarbeitete Auflage Kurzversion 2013).

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird von den Gebäuden bzw. von den Verkehrsflächen aus in Richtung des öffentlichen Mischwasserkanals sichtbar abgeleitet und diesem ab der Grundstücksgrenze über Straßeneinläufe in einem geschlossenen Rohr zugeleitet. Dabei ist bis zum Übergabepunkt von der privaten Rinne zum öffentlichen Kanalhausanschluss das Wasser oberirdisch sichtbar.

Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal unterirdisch über einen separaten Einzelhausanschluss zugeleitet.

6 Flächenbilanz

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol MIX-v / HS-NQ-07 « Hauptstrooss Zentrum »

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée										
	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>		
Coefficients du PAG "mouture 2011" DL	-	/ 60	CUS	-	/ 1,00	COS	-	/ 0,60	CSS	0,80
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,23		ha						

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"											
Lot	surface à bâtir net	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾			
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>			
1	<u>2 000,12</u> m ²	-	/ 11	u.	-	/ 1 900,00	m ²	-	/ 1 110,00	m ²	<u>1 688,00</u> m ²
2	<u>170,80</u> m ²	-	/ 0	u.	-	/ 0,00	m ²	-	/ 0,00	m ²	<u>40,00</u> m ²
Total	<u>2 170,92</u> m ²	-	/ 11	u.	-	/ 1 900,00	m ²	-	/ 1 110,00	m ²	<u>1 728,00</u> m ²
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	-	/ 48,182	CUS ⁽²⁾	-	/ 0,832	COS ⁽²⁾	-	/ 0,511	CSS ⁽²⁾	0,796

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

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

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

6.1 Fiche de synthèse

Abbildung 12 Données structurantes au PAP « nouveau quartier »

Projet initié par <u>WPW Promotions sàrl</u> élaboré par <u>Zeyen+Baumann sàrl</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
Situation géographique Commune <u>Parc Hosingen</u> Localité <u>Hosingen</u> Lieu-dit <u>Hauptstrooss Zentrum</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Crèche, Garderie d'enfants, Église</u>		Organisation territoriale de la commune CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire <input type="checkbox"/> Pôle de développement <input type="checkbox"/>	
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) <u>Zone mixte villageoise [MIX-v]</u> _____ _____ _____ minimum maximum COS _____ 0,6 CUS _____ 1 CSS _____ 0,8 DL _____ 60 Emplacements de stationnement _____ 2		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ 200 m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de buit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> x Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>	
Terrain Surface brute du terrain _____ 0,23 ha Surface nette du terrain _____ 0,22 ha Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées) _____ 0,043 ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ 0 ha Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public) _____ 0,008 ha Surface destinée au stationnement public _____ 0 ha Surface destinée à l'espace vert public _____ 0 ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ 0 ha Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ 0,05 ha Scellement maximal du sol _____ 0,17 ha		Surface cédée au domaine public communal _____ 0,01 ha Taux de cession _____ 4,9 % _____ 18,83 % _____ 0,00 % _____ 3,50 % _____ 0 % _____ 0 % _____ 0 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ 2 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ 10,85 a.	
Constructions Surface constructible brute _____ 1900 m ² Emprise au sol _____ 1110 m ² Nombre de logements _____ 11 Densité de logements / hectare brut _____ 48,18 u./ha Personnes estimées / logement _____ 4 Nombre d'habitants _____ 44 Surface de vente maximale _____ 0 m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: minimum maximum unifamilial _____ 0 bifamilial _____ 0 collectif (>2 log/bât.) _____ 11 Surf./ nbre de log. à coût modéré _____ 0 Surface brute de bureau maximale _____ 0 m ²	
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale <u>N 7</u> _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal <u>Holzlicht</u> _____		Emplacements de stationnement publics activités habitat _____ 0 0 privés (min.) _____ 0 0 privés (max.) _____ 13 22 total (max.) _____ 13 22 35	
Offre de transport collectif dans la localité Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) _____ 70 m		Proximité gare (distance parcourue) _____ - m	
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 50 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 50 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 100 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ²	

PARTIE 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 « Haaptstrooss Zentrum », 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 la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Parc Hosingen sont applicables.

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

a) Le PAP prévoit la réalisation de deux lots.

b) Le lot 1 est destiné à la construction de 11 logements de type collectif au total ainsi que d'un parking collectif en sous-sol. Le nombre maximal d'unités de logement par immeuble est indiqué sur la partie graphique.

Au rez-de-chaussée de la construction principale de type « 3-c », tel qu'indiqué sur la partie graphique, sont admis les équipements de service public, les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels.

c) Le lot 2 est destinée au maintien de l'espace vert privé.

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 à céder au domaine public communal	surface	%
Surface totale du PAP NQ (terrain à bâtir brut)	22,83 Ares	100%
Terrain à bâtir net	21,71 Ares	95,1%
Surfaces à céder au domaine public communal	1,12 Ares	4,9%

Art. 4 Implantation des constructions

a) L'implantation des constructions principales 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 des sous-sols est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ainsi que dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.
- c) La profondeur et la largeur maximale des constructions sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement les limites de surfaces constructibles pour dépendances – telles qu'indiqués dans la partie graphique.
- d) L'implantation des dépendances est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances et selon les dispositions de l'Art. 10.

Art. 5 Hauteur et nombres de niveaux

- a) Les hauteurs maximales totales sont indiquées sur la partie graphique et sont exprimées en mètre(s). Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de référence 501,70 m_üNN. Celui-ci est défini à l'endroit indiqué sur la partie graphique.
- b) Le nombre de niveaux hors-sols est de deux niveaux pleins et d'un niveau dans les combles au maximum.
- c) Un niveau supplémentaire peut être aménagé en sous-sol. Ce niveau peut en aucun cas servir pour l'aménagement de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Art. 6 Toitures

6.1 Toitures plates « tp »

- a) Les toitures des constructions principales de type « **tp** », tel qu'indiqué sur la partie graphique, ont une toiture plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5°.
- b) L'installation de panneaux solaires est interdit.
- c) Le revêtement des toitures plates est libre.

6.2 Toitures à deux versants « t2 »

- a) Les toitures des constructions principales de type « **t2** », tel qu'indiqué sur la partie graphique, ont deux versants ; les toitures de type « papillon » sont interdites. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. La saillie de la corniche est de 0,50 mètre au maximum.

L'orientation du faîte est indiquée dans la partie graphique.

- b) La couverture des toitures est réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé. Des matériaux non brillants, comme le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre, sont admis.
- c) Les lucarnes et fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires sont autorisées et peuvent dépasser le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- » En façade avant, elles ont une largeur maximale de 2,0 mètres et sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales de la toiture et de 1,00 mètre du faîte. La largeur totale des lucarnes ne peut pas dépasser 60% de la largeur totale de la façade concernée. Elles ont une hauteur maximale de 3,00 mètres.
- » En façade arrière, elles sont implantées avec un recul minimal de 2,50 mètres des limites latérales de la toiture et de 1,00 mètre du faîte. La largeur totale des lucarnes ne peut pas dépasser 75% de la largeur totale de la façade concernée. Elles ont une hauteur maximale de 3,00 mètres.

Pour les constructions jumelées, les lucarnes peuvent être implantées sans recul latéral sous condition d'être accolé à une lucarne du même type sur la construction adjacente.

En façade avant, la corniche ne peut être interrompue sur plus d'un tiers de la longueur de la façade.

d) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont admis et doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.

Ils sont implantés avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture et ne peuvent en aucun cas dépasser la toiture elle-même.

Les panneaux solaires doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

e) À l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, toutes les superstructures doivent être intégrées dans le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique.

Art. 7 Façades

a) Pour les façades des constructions principales, les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- » enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- » bardages en bois de teinte naturelle ;
- » bardages et parements d'apparence mate ;
- » façades végétalisées.

Sont interdit :

- » l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- » les revêtements de façade brillants ;
- » l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades
- » l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- » les parements de carrelages et de briques ;
- » les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement bâti.

b) Pour toutes les couleurs des façades des constructions principales, seules sont admises les teintes suivies d'un astérisque (*) définies dans le TITRE V « Palette des couleurs de façade » du Plan d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE) de la Commune de Parc Hosingen.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

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.

c) Les ouvertures des fenêtres en façade principale sont à dominance verticale.

Art. 8 Saillies, avant-corps, balcons et loggias

a) Les avant-corps et autres saillies avec une saillie maximale de 0,50 mètre sont admis en façade et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles qu'indiquées dans la partie graphique. Par plan de façade, la surface totale des avant-corps ne peut pas dépasser un tiers de la surface totale de la façade.

b) Les balcons et loggias sont admis en façade arrière et ont une profondeur maximale de 2,00 mètres. Ils façade peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles qu'indiquées dans la partie graphique.

Art. 9 Emplacements de stationnement

a) Sont à considérer comme minimum :

- » 2 emplacements de stationnement par unité de logement ;
- » 1 emplacement de stationnement par tranche de 20,00 m² de surface exploitable pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés.

b) L'aménagement d'emplacements de stationnement est admis :

- » sous forme de car-port ou d'emplacement à ciel ouvert à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique ;
- » sous forme de parking collectif dans le niveau en sous-sol visé par l'Art. 4 b) ;
- » sous forme d'emplacements à ciel ouvert à l'intérieur d'un espace pouvant être dédié au stationnement, tel qu'indiqué dans la partie graphique.

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

Art. 10 Dépendances

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

Ces constructions doivent répondre aux critères suivants :

- » le bardage de la construction est en bois ;
- » la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5° ;
- » la toiture est à végétaliser.

La hauteur maximale est à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la rue desservante.

b) Un abri de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures, est autorisé en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale sous réserve de l'observation des conditions suivantes :

- » les reculs par rapport aux limites de propriété sont d'au moins 2,00 mètres ;
- » la hauteur maximale hors tout est de 3,00 mètres ;
- » la surface d'emprise au sol est de 6,00 m² au maximum.

Art. 11 Aménagement extérieur des propriétés privées

a) Le recul avant des constructions est à aménager en pavé perméable ou matériaux similaires et / ou en tant que pelouse. Les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits.

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.

Il y est interdit d'aménager des murets, clôtures bâties ou autres constructions similaires ainsi que tout autre aménagement ou construction qui n'est pas expressément admise par la présente partie écrite.

À l'intérieur du recul avant, la délimitation de la limite de la parcelle avec une clôture et / ou un mur n'est pas admissible ; un marquage au niveau du revêtement du sol est autorisé. Y sont également autorisés des haies vives d'essences indigènes avec une hauteur maximale de 1,0 m.

Une dérogation peut être accordée, afin d'assurer la conformité des aménagements projetés aux conditions d'une autorisation dans le cadre de la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie.

b) Les espaces extérieurs non dédiés à la circulation motorisée, au stationnement des véhicules et aux accès des maisons, doivent être aménagés en espace vert privé et peuvent recevoir des plantations.

c) Une terrasse peut être aménagée à l'intérieur des limites de l'espace extérieur pouvant être scellé et des limites de l'espace vert privé – tels qu'indiqués dans la partie graphique – sous réserve du respect de la surface du scellement du sol maximale.

d) La partie de la construction en sous-sol qui dépasse les gabarits des constructions principales doit présenter une couverture minimale de 0,20 mètre de terre arable. Une dérogation peut être accordée pour les parties recouvertes de terrasses ou aménagements similaires respectivement pour des raisons techniques.

Art. 12 Plantations

La plantation des arbres à moyenne ou haute tige projetés – tels qu'indiqués dans la partie graphique – est obligatoire. Le choix des arbres doit être fait parmi les essences indigènes et / ou adaptées aux conditions stationnelles. La position exacte des arbres à moyenne ou haute tige projetés est à préciser dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

Art. 13 Travaux de déblai et remblai

Les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies dans la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 0,50 mètre.

Art. 14 Clôtures et murs de soutènement

a) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par un mur et / ou une clôture jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 mètre. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,30 mètre.

b) Des murs pare-vue peuvent être aménagés en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale entre jardins ou terrasses dans le recul postérieur. La hauteur maximale est de 2,00 mètres. La longueur d'un mur pare-vue ne peut pas dépasser 3,00 mètres.

Par dérogation à ce qui précède, la hauteur du mur pare-vue aménagé entre les terrasses des constructions principales de type « 3-c » et « 5-c », tel qu'indiqué dans la partie graphique, est de 7,00 mètres au maximum.

c) Le mur indiqué en tant que « muret projeté » sur la partie graphique a une hauteur maximale de 0,50 mètres. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain sur la parcelle directement adjacente.

Art. 15 Équipements techniques fixes

a) Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

b) Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – peuvent être autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

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

Hauteur à la corniche

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

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 des prescriptions
- » Plan des coupes

Plan 1 Plan des prescriptions et coupes

Annexes

1 Extraits cadastraux



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2020)

 LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale	Commune : PARC HOSINGEN Section : HNE de HOSINGEN
Date d'émission : 3 février 2020		Responsable : Jean THIBO

No parcelle	Propriétaire		QP	Usurfruitier	QP	Lieu dit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT RNBP	RBT RBP	CT CP
	Emphytéote - Superficiaire - Autre									
102 2797	WPPW Promotions					Hosingen jardin	-	3,85	0	5a15ca
102 2798	WPPW Promotions					Hosingen place (occupée)	bâtiment agricole	1,80	0	3a60ca
102 3758	WPPW Promotions					Haapstrooss place (occupée)	bâtiment agricole	1,05	0	2a10ca
103 2558	WPPW Promotions					Haapstrooss place (occupée)	bâtiment à habitation	1,87	150	3a73ca
103 2801	WPPW Promotions					Haapstrooss sentier	-	0,35	0	70ca
104	WPPW Promotions					Haapstrooss place (occupée)	bâtiment à habitation	0,29	60	58ca
105 3759	HERMES, MICHEL (FERNANDES) <i>(9805 Hosingen)</i>					Haapstrooss place (occupée)	bâtiment à habitation	0,62	130	1a25ca
105 3760	WPPW Promotions					Haapstrooss place (occupée)	bâtiment à habitation	3,07	225	6a15ca

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : téfoncier - U : usurfruitier - X : autre
 © Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2020)

2 Levé topographique avec indication du périmètre du PAP

Plan 2 Levé topographique avec indication du périmètre du PAP

3 Mandat

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

Concerne : Mandat de mission pour l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)

Madame, Monsieur,

Je soussigné, Christian Weiss, né le 28.06.1980 à Ettelbrück et demeurant à 9 neie Weeg L-9970 Leithum, gérant de la société WPW Promotions sàrl avec siège à 19 Duarrefstrooss L-9990 Weiswampach,

donne, par la présente, mandat au bureau d'études Zeyen+Baumann, d'élaborer sur mon terrain situé à Hosingen (Commune du Parc Hosingen) et enregistré au cadastre sous les numéros de parcelles :

102/2797 ; 102/2798 ; 102/3758 ; 103/2558 ; 103/2801 ; 104 ; 105/3760 ; 105/3759

un Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) en vue de la construction de deux résidences et 3 maisons d'habitations.

Le présent mandat est établi en application de l'article 28 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations.

WPW Promotions
Christian Weiss



4 Certificat OAI



Numéro du certificat : n° 82763.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)
- mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
ZEYEN + BAUMANN SARL

ayant son siège social à **BERELDANGE 9, RUE DE STEINSEL**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/10679**

Le droit de signature appartient à

PIERRE BAUMANN UA/0402 né(e) le 28/09/1952

LEX FABER UA/2737 né(e) le 25/11/1987

CHANTAL ZEYEN UA/0425 né(e) le 16/08/1953

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **04/02/2020**



Pierre HURT
Directeur

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

- commune: **PARC HOSINGEN**
- objet: **PAP NQ 'RUE PRINCIPALE'**
- localité: **HOSINGEN** • rue: **Rue Principale**
- n° de cadastre: **102/2797; 102/2798; 102/3758; 103/2558; 103/2801; 104; 105/3759**
- maître de l'ouvrage: **W.P.W. Promotions sàrl, Weiswampach**

Certifié conforme le **03/02/2020** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **FABER Lex**

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

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. rubrique « législation et contrats-types » du site www.oai.lu). L'authenticité et la traçabilité du

5 Schéma Directeur

6 Rapport: Plateforme de concertation de la Cellule d'Évaluation