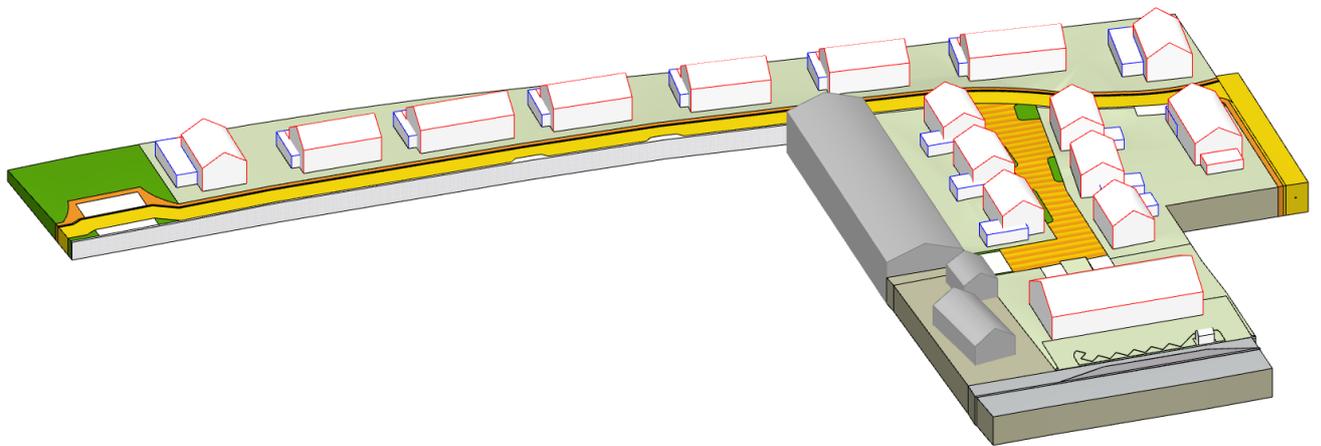


## Modification du plan d'aménagement particulier à Hoscheid-Dickt « Schoulwee »

### Rapport justificatif



Maître d'ouvrage  
**IMMO FUTURE**  
191, route de Longwy  
L-1941 Luxembourg

Bureau d'études  
**ARCHITECTURE HOFFMANN**  
24, Duerfstrooss  
L-9644 Dahl

5 juillet 2019

## Table des matières

### 1. Objet et historique des études

### 2. Eléments constitutifs et contexte général

### 3. Analyse de la situation actuelle

- 3.1 Description de l'état actuel du site et du milieu environnant
- 3.2 Etude PAG et schéma directeur HD-NQ - 01a « Schoulwee » et 1b « bei Janessen »

### 4. Descriptif du concept urbanistique

- 4.1 Mise en œuvre des prescriptions du PAG
- 4.2 Mise en œuvre des recommandations du schéma directeur
- 4.3 Parti urbanistique
- 4.4 Aménagement des espaces publics
- 4.5 Aménagement des espaces verts publics
- 4.6 Intégration dans le contexte environnant

### 5. Tableau récapitulatif : Annexe I

### 6. Fiche de synthèse : Annexe II

## 1. Objet et historique des études

Le présent rapport justificatif concerne la modification du PAP dit « Kaes-Wagener (phase 2) », au lieudit « Schoulwee » à Hoscheid-Dickt, Commune du Parc Hosingen.

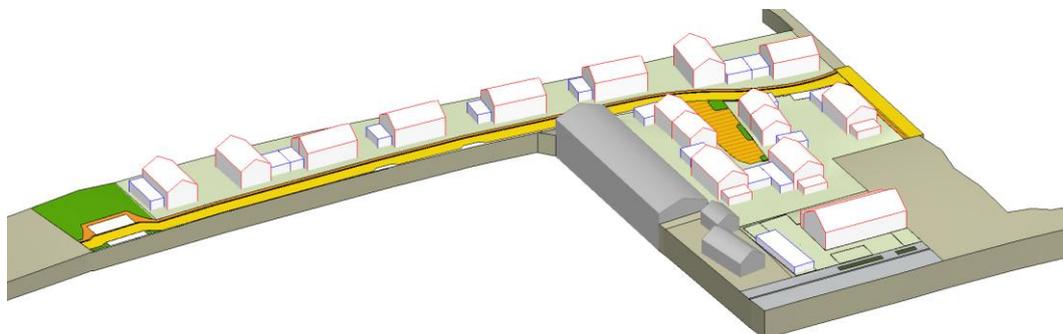
La modification du PAP intervient après acquisition des terrains concernés par la société « Immo Future ».

Le projet initial avait été présenté à la réunion de la plateforme de concertation (PAP) en date du 7 mai 2015, N° de référence du projet PCE/74C/067/2015, ensemble avec le PAP « bei Janessen » établi par la Commune du Parc Hosingen en contact direct avec le présent PAP.

Il a été approuvé définitivement en date du 27.06.2017, Réf. N° 17852/74C.



Vue en plan du PAP approuvé



Axonométrie du PAP approuvé

Une révision générale du PAG de la Commune Parc Hosingen a été réalisée après approbation du lotissement. La modification du PAP prend comme référence les documents du PAG de juin 2018 (partie graphique, partie écrite PAG, schéma directeur Hoscheid-Dickt).

## 2. Eléments constitutifs et contexte général

La surface totale du PAP reste inchangée (106a80ca), de même que le nombre de logements.

Les modifications apportées au PAP approuvé concernent principalement l'immeuble résidentiel à construire le long de la Hauptstrooss N7.

Alors que le PAP approuvé prévoyait au Rez-de-chaussée une fonction de commerce, bureau ou autre activité professionnelle, le projet PAP modifié prévoit uniquement une fonction de logement. Ceci permet la réalisation d'appartements de plus grande taille (100 à 120 m<sup>2</sup> habitable) et l'aménagement de locaux à caractère commun à proximité de l'entrée au R.d.c.h. (remise pour landaus, bicyclettes,...).

Une deuxième modification relative à la résidence consiste à prévoir des emplacements pour voitures au niveau d'un garage commun situé en sous-sol. Alors que le projet PAP approuvé prévoyait la réalisation de carports situés au niveau R.d.ch., ainsi qu'un nombre important de parkings extérieurs. Par rapport au PAP approuvé, et étant donné la suppression des fonctions professionnelles, les surfaces réservées à la circulation et au stationnement de voitures sont nettement diminuées. Ces surfaces peuvent alors être aménagées en tant que jardin privé pour les appartements situés au R.d.ch.

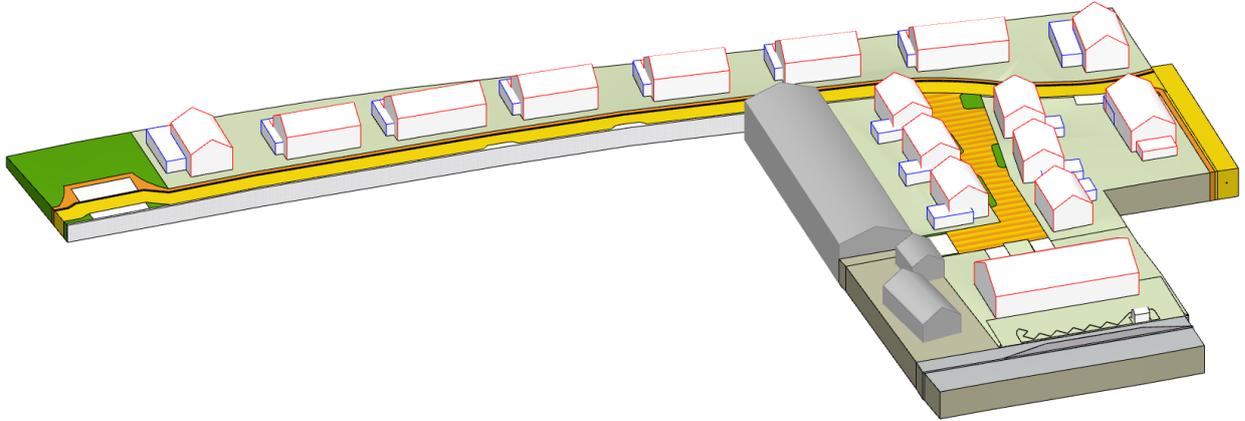
Le nombre de logements reste inchangé.

Une raison supplémentaire de procéder à une modification du PAP approuvé est qu'entretemps le bâtiment de l'ancienne école a fait place à une résidence avec 6 unités d'habitation. Il s'agit du terrain situé en contact avec le PAP à l'endroit du carrefour entre « Schoulwee » et route nationale. La nouvelle résidence accuse un recul de 3 m' par rapport à la limite de propriété latérale, alors que le PAP approuvé prévoit une construction mitoyenne. Le PAP modifié prévoit également un recul de 3 m' par rapport à la limite latérale commune.



Vue en plan du PAP modifié

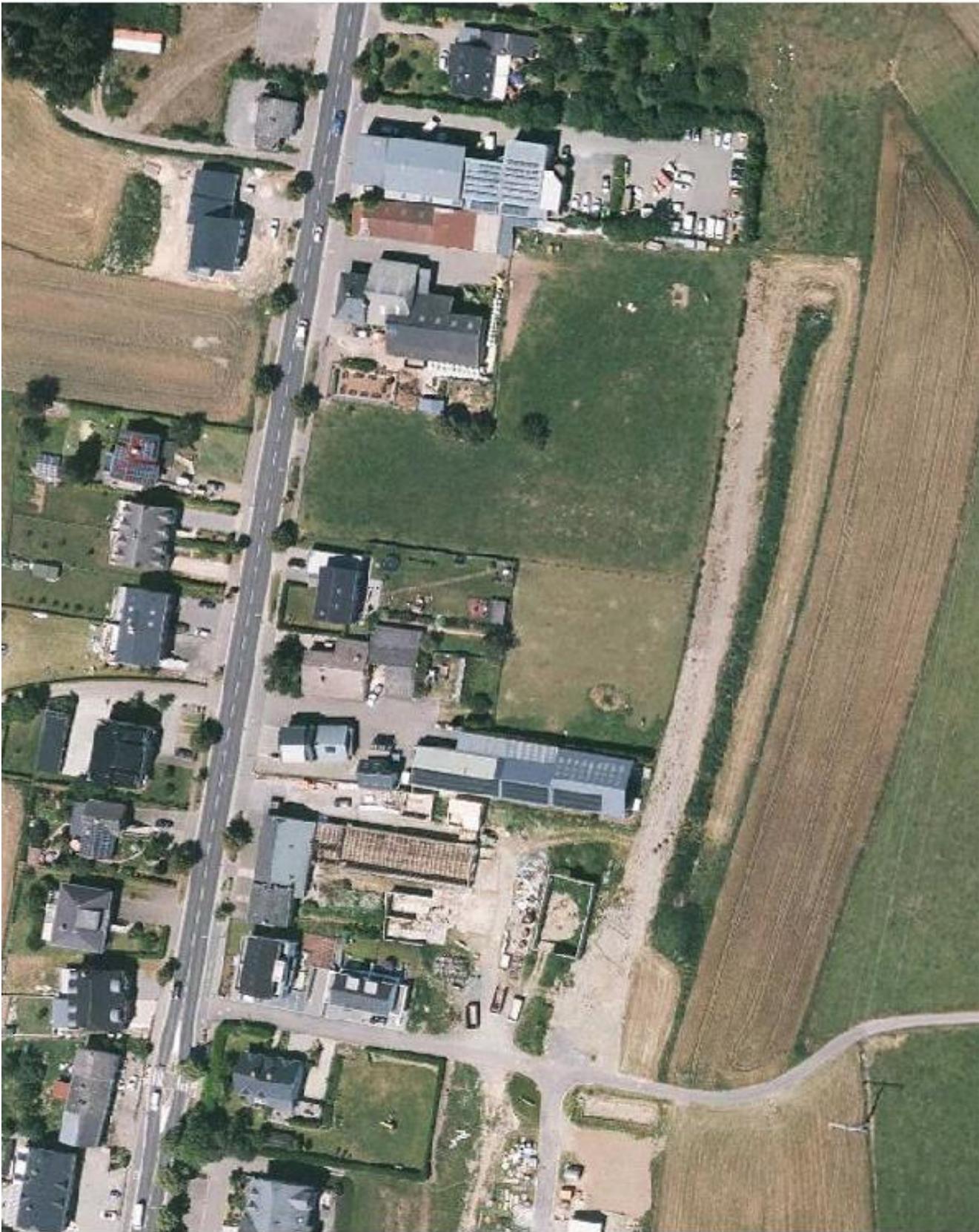
En ce qui concerne les maisons de type unifamilial situées du côté Est à l'écart de la route nationale, le principe d'implantation du PAP approuvé est maintenu. La modification par rapport au PAP approuvé concerne à favoriser les maisons de type isolées par rapport aux maisons jumelées. Le nombre de logements ne change pas par rapport au PAP approuvé.



*Axonométrie du PAP modifié*



*Vue aérienne de la zone concernée*



*Vue aérienne récente avec démolition en cours de l'étable*



### 3. Analyse de la situation actuelle

#### 3.1 Description de l'état actuel du site et du milieu environnant

Le projet de PAP « Schoulwee » a été élaboré suite à la décision de délocalisation des bâtiments de ferme de la famille Kaes-Wagner. Le « Kaes-Haff » a trouvé une nouvelle implantation en zone verte, y compris le logement de la famille. Les bâtiments de l'ancienne ferme ont été partiellement démolis, de façon que le terrain sur lequel le PAP s'implante soit libre.

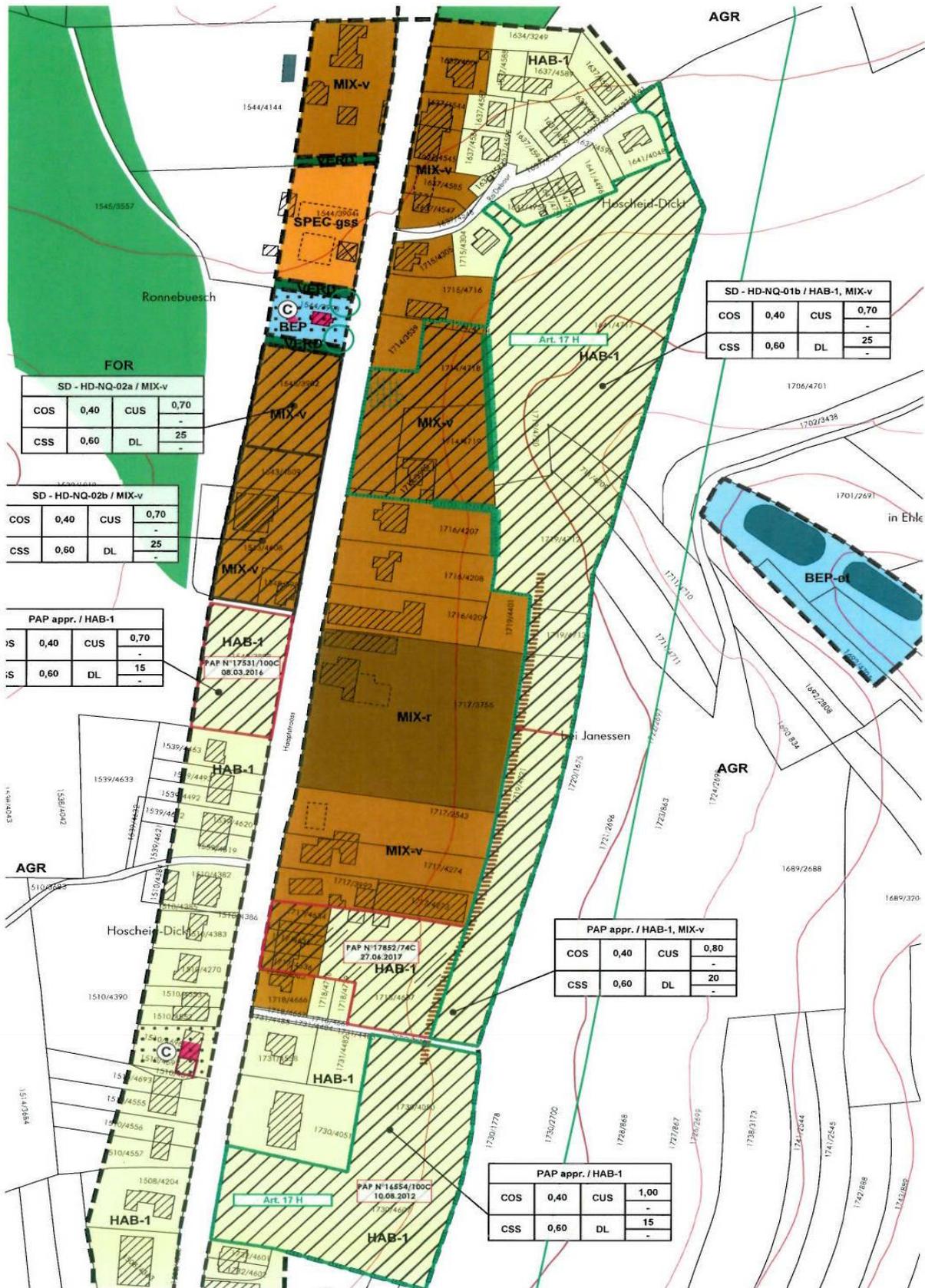
Un projet communal de construction d'une nouvelle station d'épuration et de travaux d'assainissement du réseau de canalisation par la création d'un système séparatif pour eaux de pluie est actuellement en réalisation au niveau de la zone PAP. Les travaux d'infrastructures du PAP ont ainsi pu être planifiés de manière parallèle aux travaux d'infrastructures de la part de l'Administration Communale du Parc Hosingen.

Le projet PAP « Schoulwee » a également été élaboré en parallèle avec le projet PAP communal « bei Janessen ». La réalisation conjointe de ces deux lotissements permet de créer un nouveau quartier à l'écart de l'axe de circulation de la RN7. La qualité de vie du nouveau quartier et de manière indirecte du « village-rue » est sensiblement améliorée par la création d'un axe de circulation parallèle à caractère résidentiel.

#### 3.2. Etude PAG et schéma directeur HD-NQ - 01a « Schoulwee » et 1b « bei Janessen »

Depuis juin 2018, la Commune Parc Hosingen a adopté un nouveau PAG. Dans le cadre de ces études, et pour la zone concernée, le schéma directeur HD-NQ-01a a été élaboré par le bureau urbanisme CO3. Le PAP modifié devra donc mettre en œuvre les principes arrêtés au niveau de ces études.





Extrait PAG partie graphique

## TITRE II RÈGLES D'URBANISME

### Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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

##### Art. 3 Zones d'habitation

---

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

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

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

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

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

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

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum ;
- au moins la moitié des logements est de type « maison unifamiliale » ; les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande, le nombre maximum d'unités en bande est de 4 ;
- 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.

##### 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 1000m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 1000m<sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup>, 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) m<sup>2</sup> 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) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m<sup>2</sup> 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.

### Chapitre 3 Zones superposées

#### Art. 20 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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

#### Art. 21 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général, sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur en tant que plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans la partie graphique et/ou la partie écrite des PAP maintenus en vigueur, les dispositions générales du PAP QE sont d'application.

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Hosingen	Holzlicht	16674/74C	22/05/2013
Hosingen	Steemauer/Berscheid	16796/74C	19/08/2013
Hosingen	An der lecht	17261/74C	24/05/2016
Hosingen	Kraeizgaoss	17933/74C	22/06/2017
Wahlhausen	Im Bourenberg	15956/74C	23/09/2011
Wahlhausen-Dickt	An der Deckt	17437/74C	12/05/2016
Bockholtz	Rue Ennescht Duerf & Haapstrooss	16221/74C	16/11/2010
Holzthum	In der Kuerschedelt	12996/123C	26/02/2002
Hoscheid	unter Strassen	15816/100C	25/06/2010
Hoscheid	unter den 3 Kreuzer	15941/100C	15/02/2012
Hoscheid	op der Haapstrooss	16387/100C	19/10/2011
Hoscheid	im Thal	16727/100C	04/06/2013
Hoscheid	Burewee	17976/74C	24/07/2017
Hoscheid-Dickt	Hoscheid-Dickt/Kaes 1	16554/100C	10/08/2012
Hoscheid-Dickt	Haapstrooss/Marnach	17531/100C	08/03/2016
Hoscheid-Dickt	Hoscheid-Dickt/Kaes 2	17852/74C	27/06/2017

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, restent d'application.

AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DU PARC HOSINGEN  
 ETUDE PREPARATOIRE – SECTION 3

**FICHE TECHNIQUE**

**SCHEMA DIRECTEUR HD-NQ-01a « SCHOULWEE » (vote PAP CC 03/04/2017),**

**1b « BEI JANESSEN » (Gemeindebesitz, PAP in Ausarbeitung)**

**ORTSCHAFT HOSCHIED-DICKT**

**1. MERKMALE**

1.1 Fläche in ha	3,52 ha
1.2 Bestehende Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
1.3 Geplante Ausweisung im PAG	HAB-1 / MIX-v

**2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT**



© Origine fond de plan: Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 8813+0898-11473 version 7 juillet 2010 | graphique élaboré par nos soins | sans échelle



Abb. 1 Blick vom Feldweg im Süden in Richtung Westen (Richtung „Schoulwee“)



Abb. 2 Blick vom Feldweg im Südosten in Richtung Norden (Richtung Kläranlage)

AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DU PARC HOSINGEN  
ETUDE PREPARATOIRE – SECTION 3



Abb. 3 Blick vom Feldweg im Osten in Richtung Süden (Kläranlage)



Abb. 4 Blick vom Feldweg im Norden in Richtung Süden

3. AUSSCHNITT AUS DEM PAG

HD-NQ-01a « Schoulwee »

HAB-1/MIX-v			
COS	max. 0.4	CUS	max. 0.8
			min.
CSS	max. 0.6	DL	max. 20
			min.

HD-NQ-01b « Bei Janessen »

HAB-1/MIX-v			
COS	max. 0.4	CUS	max. 0.7
			min.
CSS	max. 0.6	DL	max. 25
			min.



© Origine fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie: PCN 2016PCF044 version 19 Fevrier 2016 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 8813+0898-11473 version 7 juillet 2010 | Orthophotos 2016 | Projet d'aménagement général – partie graphique | graphique élaboré par nos soins | sans échelle

AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DU PARC HOSINGEN  
 ETUDE PREPARATOIRE – SECTION 3

Die vorliegende „Fiche Technique“ umfasst die Beschreibung der „Schéma Directeur“ Flächen 1a und 1b

#### 4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Aufgabenstellung	<p>Siedlungserweiterung die den Aspekt der Nachhaltigkeit berücksichtigt und soziale Durchmischung durch vielfältiges Wohnraumangebot schafft</p> <p>Nutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen und Ausbildung attraktiver, öffentlicher Freiflächen</p> <p>Integration in das städtebauliche Umfeld</p> <p>Erhalt funktionaler, ökologischer Beziehungen</p> <p>Lärminderungsmaßnahmen zur N7</p> <p>Berücksichtigung der Topografie bei Stellung und Höhenentwicklung der Baukörper</p> <p>Ausbau des Fußwegenetzes der Ortschaft Hoscheid-Dickt</p>
4.2 Leitlinien	<p>Eine an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepasste Wohndichte</p> <p>Energieoptimierte Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen</p> <p>Erhalt bestehender Grünstrukturen</p> <p>Schaffung homogener Übergänge zur umgebenden Bestandsbebauung und zur offenen Landschaft</p>

#### 5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<p>Herstellung eines attraktiven und lebendigen Wohnquartiers mit einem vielfältigen Wohnraumangebot und attraktiven öffentlichen Freiräumen</p> <p>Die verdichtete, straßenbegleitende Bauweise entlang der N7 (Lärmschutzbebauung) sowie eine aufgelockerte Bauweise im Übergang zum östlich angrenzenden Offenland garantieren eine Integration des Baugebiets in das städtebauliche Umfeld und in die Landschaft</p> <p>Ein organischer Straßenverlauf trägt der Topografie Rechnung und stellt eine nachhaltige und wirtschaftliche Erschließung des Plangebiets sicher</p>
--	--

AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DU PARC HOSINGEN  
ETUDE PREPARATOIRE – SECTION 3

	<p>Öffentliche Grünflächen und Grünzäsuren mit Fußwegeverbindungen garantieren eine enge Verzahnung des Plangebiets mit dem angrenzenden Offenland und tragen zur Steigerung der Wohnqualität innerhalb des Quartiers bei</p>
5.2 Nutzungen	<p>Wohnen (Wohngebiet und Mischgebiet) sowie Gewerbe und Dienstleistung (Mischgebiet)</p>
5.3 An die Öffentlichkeit abzutretende Fläche (Anteil in %)	<p>HO-NQ-01a: ca. 13% HO-NQ-01b: ca. 27%</p>
5.4 Öffentlicher Raum (Verortung, Ausstattung, Merkmale)	<p>Multifunktional nutzbare Quartiersplätze im südlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets als Aufenthalts- und Begegnungsräume (Möblierung, Grünstrukturen, usw.)</p> <p>Wohnstraßen und Fußwege (siehe 5.1)</p> <p>Öffentliche Grünflächen entlang der östlichen Plangebietsgrenze, die die Retentionsflächen beinhalten</p>
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<p>Entlang der N7 (Mischgebiet) vorwiegend Funktionsmischung (Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen) unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im Umfeld</p> <p>Im westlichen Bereich zur offenen Landschaft Wohnnutzung</p>
5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<p>Entlang der N7 mehrgeschossige, gestaffelte Baukörper mit integrierter Nutzungsmischung die der Topografie Rechnung tragen und eine Lärminderungsfunktion für das restliche Quartier übernehmen</p> <p>Innerhalb des Quartiers straßenbegleitende, 2-geschossige Baukörper in Abhängigkeit von der Topografie mit einem Gartengeschoss</p>
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<p>Zentrale Quartiersplatzfläche im Nordwesten des Quartiers angrenzend an die geplante nutzungsgemischte Bebauung mit angrenzender öffentlicher Grünfläche (Spielplatz)</p>
5.8 Bauliche Dichte	<p>Dichtestaffelung von Westen nach Osten</p> <p>Hohe bis mittlere Dichte entlang der N7 (Mischgebiet)</p>

AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DU PARC HOSINGEN  
ETUDE PREPARATOIRE – SECTION 3

<p>5.9 Typologien</p>	<p>Mittlere bis geringere Dichte zur offenen Landschaft im Osten</p> <p>Orientierung der Geschossigkeit am Bestand</p> <p>Die detaillierte Festsetzung der baulichen Dichte obliegt dem PAP-Verfahren</p> <p>Nutzungsgemischte, 2-3 geschossige Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser entlang der N7</p> <p>Innerhalb des Quartiers überwiegend Einfamilienhäuser freistehend oder in Form von Doppelhäusern</p>
<p>5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen</p>	<p>-</p>
<p>5.11 Erhaltenswerte Sichtachsen, Sequenzen und Quartierseingänge</p>	<p>-</p>
<p>5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität</p>	<p>-</p>
<p><b>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b></p>	
<p>6.1 Erschließung</p>	<p>Eine dem Höhenverlauf folgende Haupterschließungsachse durchzieht das Quartier von Nord nach Süd und verbindet die Straßen „Rodebour“ und „Schoulwee“ miteinander</p> <p>Ausgehend von der Haupterschließungsachse ist im Nordwesten des Plangebiets ein zusätzlicher Anschluss an die N7 vorgesehen</p> <p>Eine Wohnstraße im Norden sowie weitere Quartiersplätze garantieren eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebiets</p>
<p>6.2 Straßennetzhierarchie</p>	<p>Haupterschließungsstraße, Wohnstraßen, Quartiersplatz (Mischprinzip), Fußwege</p>
<p>6.3 Parkraummanagement</p>	<p>Private Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand hergestellt werden (Garage, Carport)</p> <p>Die privaten Stellplätze von Mehrfamilienhäusern sollten in Tiefgaragen organisiert werden</p> <p>Ökologische Sammelstellplätze sind möglich</p> <p>Die genaue Anzahl von Stellplätzen wird im Rahmen der PAP-Planung festgesetzt</p>

<p>6.4 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz</p>	<p>Die Bushaltestelle „Um Petz“ grenzt im südlichen Rand an das Plangebiet an (gelegen in der „Haaptstrooss“)</p> <p>Eine weitere Bushaltestelle ist im Norden des Plangebiets in der Straße „Haaptstrooss“ geplant</p>
<p>6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung</p>	<p><u>Ver- und Entsorgung:</u></p> <p>Prüfung der Kapazität der Trinkwasserversorgung bezüglich des zusätzlichen Bedarfs und Druckerhöhung</p> <p>Verfügbare Kapazität der Kläranlage und der bestehenden Netze sind mit der Gemeinde und der AGE im Vorfeld der PAP-Planung abzustimmen</p> <p>Das Plangebiet kann an den geplanten Mischwasserkanal innerhalb der Plangebietsfläche (Entwässerungskonzept der Gemeinde) angeschlossen werden)</p> <p>Der bestehende Mischwasserkanal der im Norden des Quartiers verläuft muss im Rahmen der PAP-Aufstellung berücksichtigt werden</p> <p><u>Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <p>Das anfallende Regenwasser sollte den geplanten Retentionen im Südwesten, Norden und Osten des Plangebiets zugeleitet werden</p> <p>Zuleitung des Regenwassers ausgehend von den Retentionen über die geplanten Regenwassertrassen des Plangebiets an den Vorfluter im Osten (siehe Entwässerungskonzept der Gemeinde)</p> <p>Unterbindung von hoher Versiegelung auf privaten Grundstücken um Versickerung von Regenwasser zu gewährleisten</p> <p>Standort der Retention kann bei Erstellung des PAP in Abhängigkeit von der Topographie verändert werden</p> <p>Prüfung der Dimensionierung und Kapazitäten weiterer technischer Infrastrukturen finden im Rahmen der Ausarbeitung des PAP statt</p>

AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DU PARC HOSINGEN  
 ETUDE PREPARATOIRE – SECTION 3

**7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN**

7.1 Integration in die Landschaft	<p>Öffentliche Grünflächen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Offenland und Wohnquartier</p> <p>Die Baukörper entlang der nordöstlichen Plangebietsfläche sollten aufgrund der Topografie in Form gestaffelter Bauvolumen mit Gartengeschoss hergestellt werden</p>
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	-
7.3 Biotope / Habitats	<p>Das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs, stellt ein potenzielles Habitat dar, das gemäß Art.17 Naturschutzgesetz geschützt ist</p> <p>Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Flächenbiotop sowie 2 Linienbiotop, die gemäß Art.17 Naturschutzgesetz geschützt sind</p> <p>Die Zerstörung von Biotopen sowie der Verlust von Habitats sind genehmigungspflichtig (Demande d'autorisation dans le cadre de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, MDDI) →                  Kompensationsmaßnahmen notwendig</p>

## 8. UMSETZUNGSKONZEPT

8.1 Umsetzungsprogramm	<p>Minimierung der Terrassierungsarbeiten</p> <p>Erforderliche Anforderungen zum Bauen an einer Nationalstraße</p> <p>Plangebiet stellt entsprechend der Klassifizierung des CNRA eine archäologische Verdachtsfläche dar</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Linienbiotope sowie ein Flächenbiotop die nach Art.17 des Naturschutzgesetzes ausgewiesen sind</p> <p>Teile des Plangebiets stellen ein potenzielles nach Art.17 des Naturschutzgesetzes ausgewiesenes Habitat dar</p> <p>Die dem Schéma Directeur zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden</p>
8.2 Machbarkeit	<p>Für den Teilbereich 1a ist ein PAP in der Genehmigungsprozedur, das Votum des Gemeinderats fand am 03/04/2017 statt</p> <p>Der Teilbereich 1b ist in Gemeindebesitz, ein PAP befindet sich in Ausarbeitung</p>
8.3 Phasierung der Entwicklung	<p>Realisierung ist in mehreren Bauphasen möglich</p>
8.4 Abgrenzung des PAP	<p>Entspricht der Abgrenzung des Schéma Directeur</p> <p>Unterteilung des Geltungsbereichs im Zuge mehrerer Bauphasen möglich (Phasierung 1a und b entspricht den aktuellen Planungen)</p>

AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DU PARC HOSINGEN  
ETUDE PREPARATOIRE – SECTION 3



*PAP Hoscheid-Dickt, HD-NQ-01b Stand: 01.10.2015*

AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DU PARC HOSINGEN  
ETUDE PREPARATOIRE – SECTION 3

9. ILLUSTRATIONEN / KONZEPTSKIZZEN



AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DU PARC HOSINGEN  
ETUDE PREPARATOIRE - SECTION 3



PAP Hoscheid-Dickt, HD-NQ-01a Stand: 02.07.2015

## 4. Descriptif du concept urbanistique

### 4.1. Mise en œuvre des prescriptions du PAG

La partie graphique du PAG, ainsi que les règles d'urbanisme relatives à la zone d'habitation (hab-1) sont respectées dans la mesure où :

- la surface du PAP située en zone hab-1 est dédiée entièrement à des fins de logement
- les habitations sont de type « maison unifamiliale »
- il n'y a pas de maisons plurifamiliales

La partie graphique du PAG, ainsi que les règles d'urbanisme relatives à la zone mixte villageoise (mix-v) sont respectées dans la mesure où :

- la partie du PAP située en zone mixte villageoise, prévoit la réalisation d'une maison plurifamiliale avec au maximum 6 unités d'habitation.

### 4.2. Mise en œuvre des recommandations du schéma directeur

#### Remarque préalable :

Le schéma directeur concerne les 2 nouveaux quartiers « Schoulwee » et « bei Janessen ». Il s'agit de 2 lotissements distincts, mais en contact direct et desservis par la même voirie.

Les remarques ci-dessous concernent uniquement la partie du schéma directeur « Schoulwee ».

#### c.f. pt.3. Coefficients :

COS max. 0,4. Projet COS = 0,35

CSS max. 0,6. Projet CCS = 0,45

CUS max. 0,8. Projet CUS = 0,58

DL max. 20,0. Projet DL = 19,7

#### c.f. pt4. Lignes directrices

Création d'un axe de circulation parallèle à la route nationale qui offre une meilleure qualité pour les habitations en ce qui concerne les gênes du trafic et de bruit. Circulation de type résidentielle et mise en valeur des zones vertes par des aménagements publics et des surfaces de jardins privés importantes.

#### c.f. pt5. Principes urbanistiques

Création d'un nouveau quartier d'habitation avec une bonne qualité de vie.

Implantation des maisons suivant topographie du terrain naturel, avec dominance de faîtières parallèles aux lignes de niveau.

Logements de type plurifamilial le long de la N7 au niveau de la zone mixte villageoise, maisons unifamiliales au niveau de la zone Hab-1.

Place centrale offrant une zone de rencontre.

#### c.f. pt.6 Circulation, mobilité

Places de stationnement sur terrain privé par recul du volume de garage.

Places de stationnement pour résidence au sous-sol, de manière à augmenter les espaces verts et diminuer les zones de circulation et surfaces scellées.

Amélioration possible de l'arrêt bus existant par le déplacement de cet arrêt bus hors de la zone carrefour. Le PAP adapté tient compte des recommandations de l'Administration des Ponts et Chaussées.

Mise en œuvre du PAP en parallèle avec le projet communal d'assainissement du réseau de canalisation existant et de transformation de la station d'épuration. Création d'un nouvel axe avec réseau séparatif au niveau de la voirie du PAP afin de délester le réseau existant.

Le projet de modernisation de la station d'épuration tient compte des nouveaux quartiers d'habitation à créer.

c.f. pt.7 Intégration dans le site naturel existant

Les jardins privés des lots 1 à 8 vont former une zone verte plantée de largeur et forme variable en bordure d'agglomération. Cette végétation est encore accentuée par l'espace vert public avec bassin de rétention.

Pour la partie « PAP Schoulwee » il n'y a pas de biotope ou habitat à protéger. La partie située du côté Nord-Ouest qui constitue un habitat potentiel évoqué au niveau du schéma directeur fait partie du « PAP bei Janessen ».

**4.3. Parti urbanistique**

***Terrain à lotir et bâtiments à démolir situés à l'écart de la route nationale.  
Développement du nouveau quartier résidentiel.***



*Zone à lotir*



*Bâtiments à démolir (Etable désaffectée, annexes, et surfaces d'accès en béton)*



*Bâtiments à démolir (Hangar machines actuel)*

Le parti urbanistique général du PAP approuvé est conservé.

Les maisons d'habitations présentent un volume de forme rectangulaire allongée avec toiture à 2 versants et couverture en ardoises naturelles. La partie écrite règlemente les proportions en plan du volume principal, avec un rapport de minimum 1,4 entre la longueur du volume et sa profondeur.

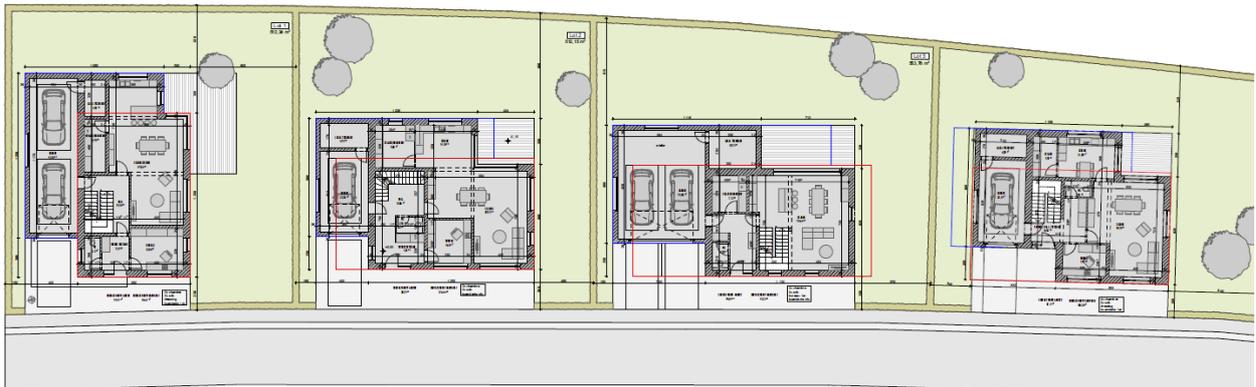
Les garages sont aménagés au niveau d'un volume secondaire non chauffé à toiture plate. Ce volume peut être réalisé de manière indépendante respectivement être partiellement imbriqué dans le volume principal.

La toiture du volume secondaire peut être prolongée de manière à former un avant-corps servant d'entrée couverte. Du côté façade arrière, le volume secondaire peut être prolongé et former un espace remise supplémentaire, respectivement un agrandissement de la partie séjour au niveau R.d.ch.

Des plans types des logements ont été élaborés parallèlement à l'étude PAP pour le compte de Immo Future SA. Des variations entre logements sont prévues par l'utilisation de matériaux et teintes différentes, de changements de la composition de façade et l'orientation des logements.

La volonté est d'éviter un caractère trop systématique de type urbain, mais de favoriser une certaine individualisation des logements, malgré un langage architectural commun.

Les acquéreurs des logements auront la possibilité de personnaliser leur habitation par le choix des finitions et aménagements.



Plan type rez-de-chaussée



Plan type 1er étage



*Vue entrée du PAP via le PAP phase 1*



*Vue à partir de la zone bassin de rétention*



*Vue sur deux habitations unifamiliales*



*Vue vers place centrale*

Une contrainte particulière du PAP est donnée par la forme allongée et étroite du terrain. La réponse donnée par le schéma directeur consiste à couper l'effet d'étiement en longueur au moyen de places aménagées perpendiculairement à la voirie. Cette idée est reprise et mise en œuvre par le PAP. Afin d'accentuer le caractère de place, les bâtiments présentent un front de bâtisse bien présent, qui contourne l'espace central ainsi mis en évidence. Le mouvement d'incident venant « casser » un alignement le long de la voirie principale est accentué par l'orientation des volumes avec toiture perpendiculaire à cet axe.

Les grandeurs des parcelles (maisons de type unifamiliales) varient entre 2,63 et 6,34 ares.

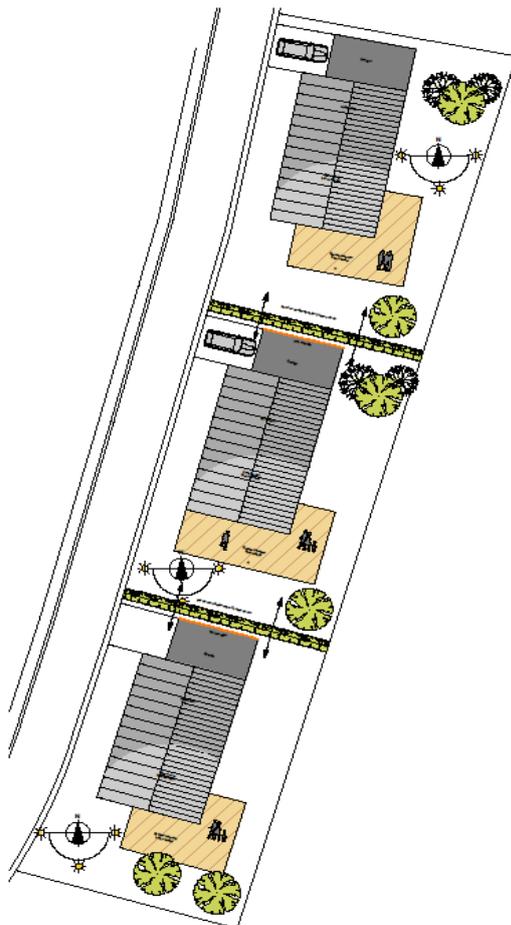
La surface nette moyenne de l'ensemble du PAP est de 5,16 ares par lot.

Par rapport à la surface brute lotie, on obtient une densité de logement de 19,66 unités/hectare en cas de construction de 15 maisons unifamiliales pour les lots 1 à 12 et 14 à 16 et de 6 logements de type collectifs pour le lot 13.

Ce choix constitue un compromis entre un usage parcimonieux du terrain et la possibilité d'offrir un confort de vie typique du milieu rural.

La variation des grandeurs de parcelles favorise une mixité sociale.

Le soucis de l'auteur de projet consiste donc à offrir des solutions d'implantation offrant un espace privatif relativement protégé avec possibilité d'aménager une terrasse du côté ensoleillé, malgré la surface réduite des parcelles.



-  
*Création d'espaces privatifs protégés et ensoleillés – principe conservé du PAP approuvé*

Les moyens utilisés pour agrandir l'espace privatif sont :

Diminution des reculs par rapport à la voirie. Le volume du garage présente un recul de 5 m', permettant le stationnement d'une voiture devant la porte de garage. Le recul du volume principal par rapport à la voirie est cependant diminué. Il est réduit à 1,5m' pour les logements situés le long de la place publique et de l'ordre de 2,5m' pour les logements situés le long de la voirie.

Afin de dégager un espace privatif du côté ensoleillé le volume du garage est prévu en général du côté Nord.

Comme pour le PAP approuvé, pour certaines parcelles, le recul postérieur inférieur à 8m' est compensé par un recul latéral de minimum 8 m.

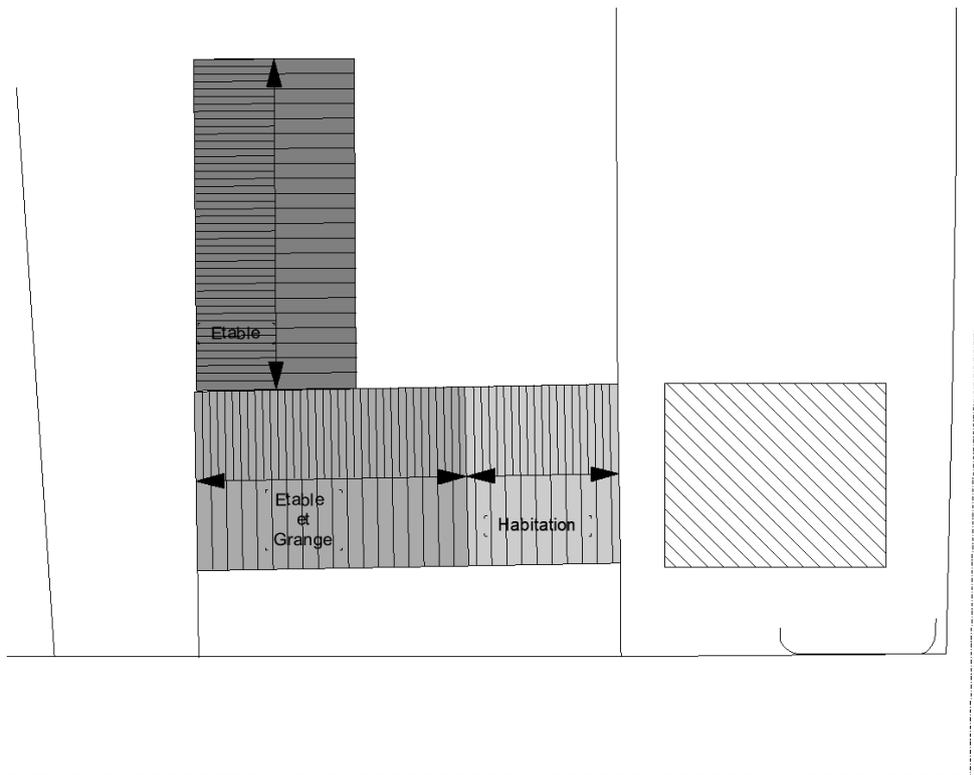
*Bâtiments situés le long de la route nationale  
Etude de gabarit pour immeuble lot 13*



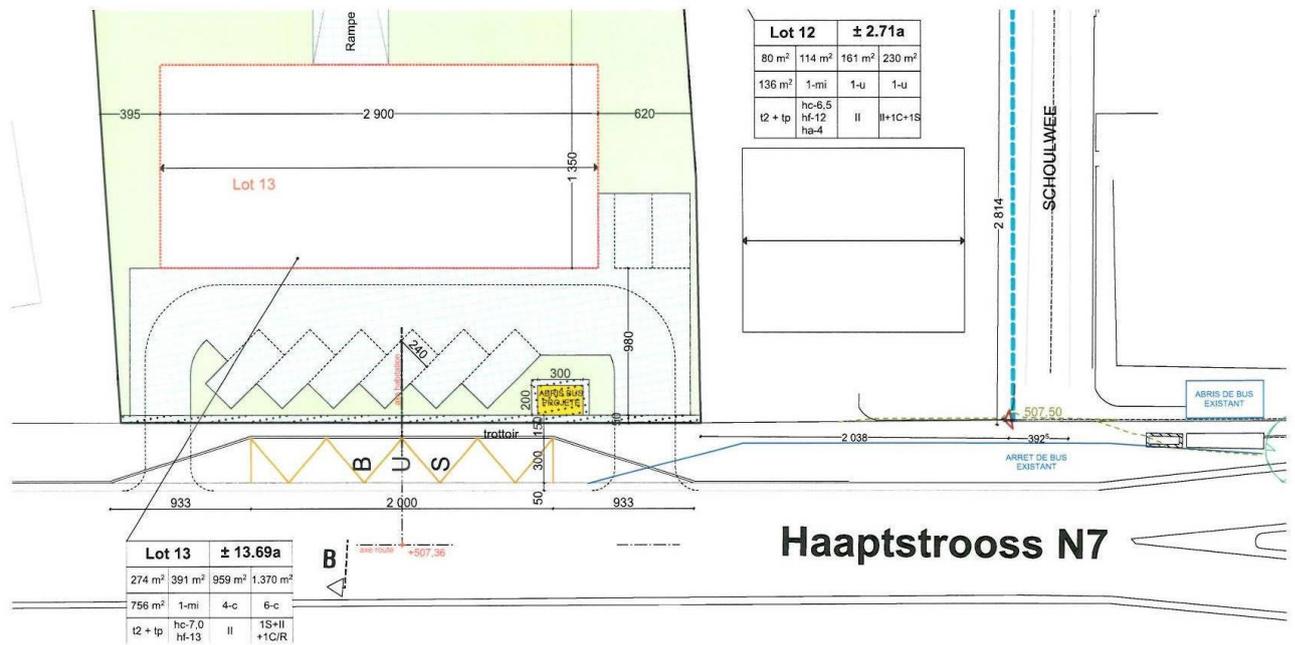
*Situation actuelle : Nouvelle résidence à l'entrée du « Schoulwee », arrêt de bus devant carrefour et bâtiments de ferme traditionnels situés le long de la route nationale.*



*Corps de logis du bâtiment de ferme*



Vue en plan de la situation existante - ferme Kaes et résidence construite à l'endroit de l'ancienne école



Vue en plan situation projetée

Pour le lot 13, le PAP modifié prévoit l'implantation d'un volume de forme rectangulaire avec faîtière parallèle à la route nationale, de manière similaire à la situation existante.

Du côté droit, le pignon présente un recul de 6 m' sur la limite latérale, alors que le corps de logis actuel est construit sur la limite de propriété. Cette implantation garantit donc une distance libre de 9 m' par rapport au pignon de la résidence voisine.

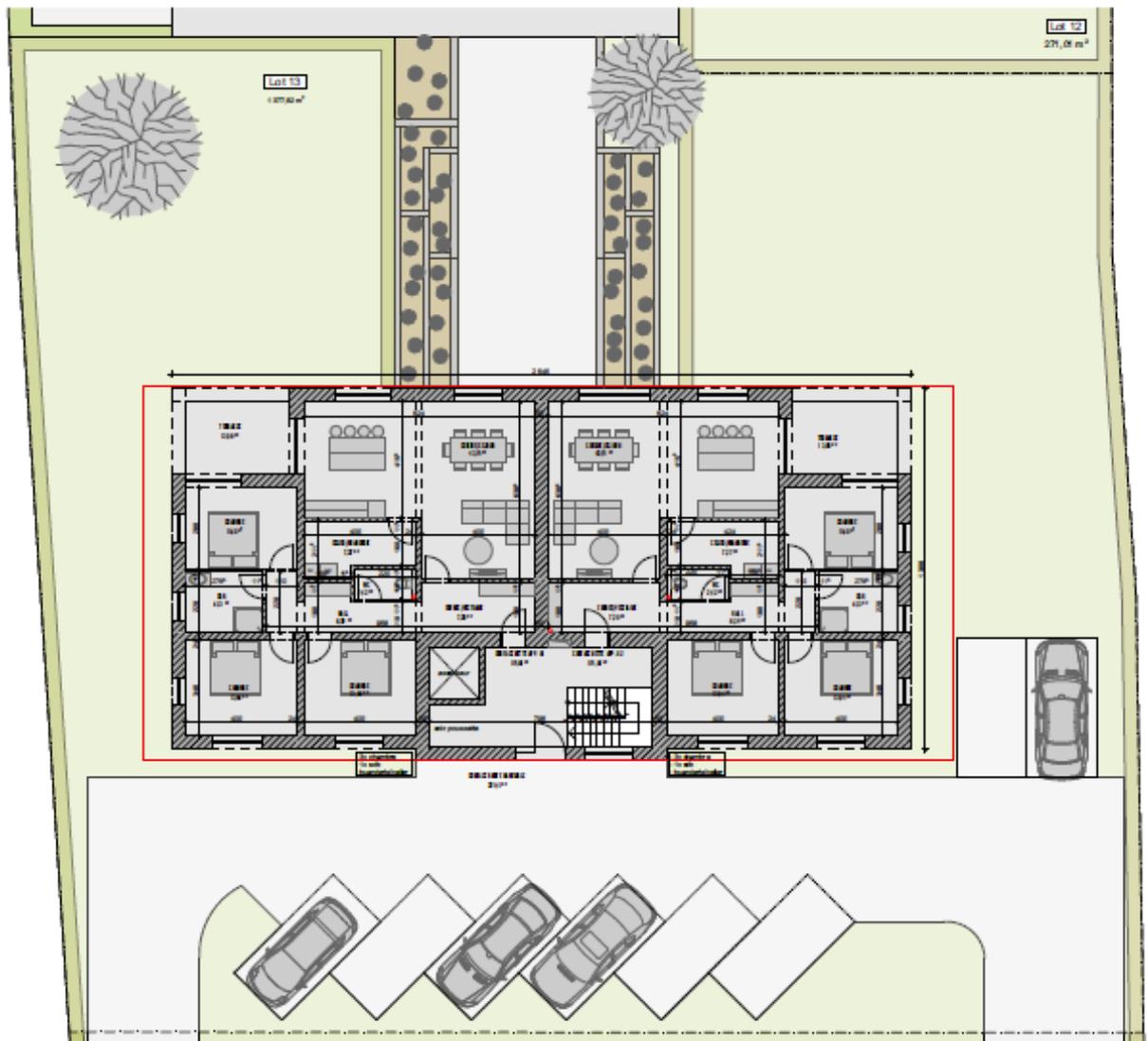
Du côté gauche, le pignon présente un recul de 3,5 m' par rapport à la limite de propriété.

Deux logements de type appartements sont prévus par niveau.

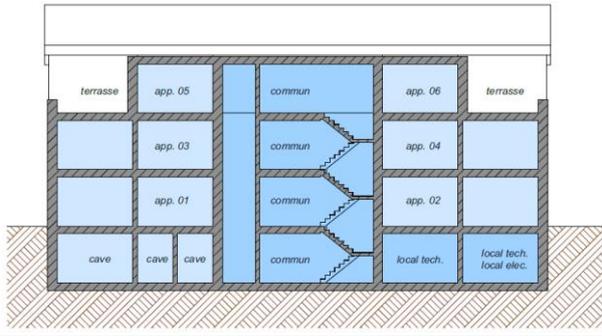
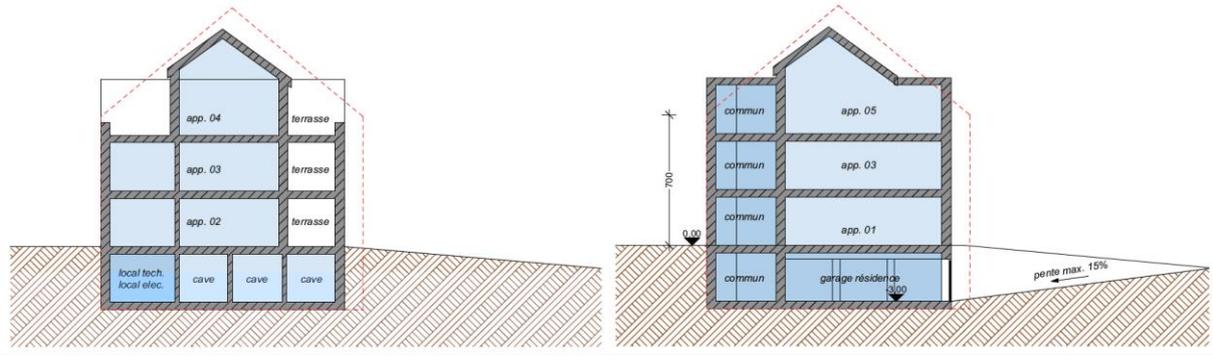
Pour le R.d.ch. et le 1<sup>er</sup> étage il s'agit de logements de grande taille.

Le 2<sup>ème</sup> étage sera composé de deux logements type penthouse. Les logements situés au R.d.ch peuvent profiter d'un jardin privatif situé du côté façade arrière et latérale, ils pourront éventuellement profiter d'un accès privatif via ce jardin.

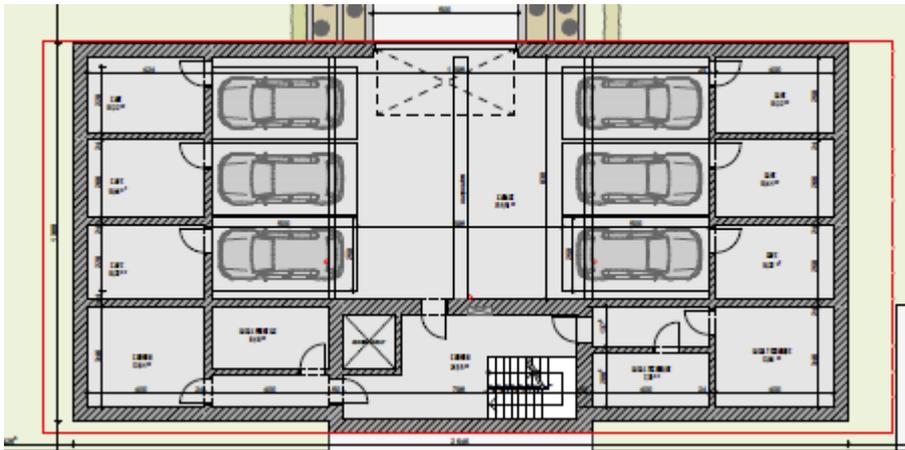
L'accès au garage commun situé au sous-sol se fait à partir de la place du lotissement. Ceci permet de profiter de la topographie pour diminuer la rampe d'accès. Cette configuration augmente également la qualité de vie des appartements du R.d.ch. étant donné qu'il n'y a pas de passage automobile le long du pignon.



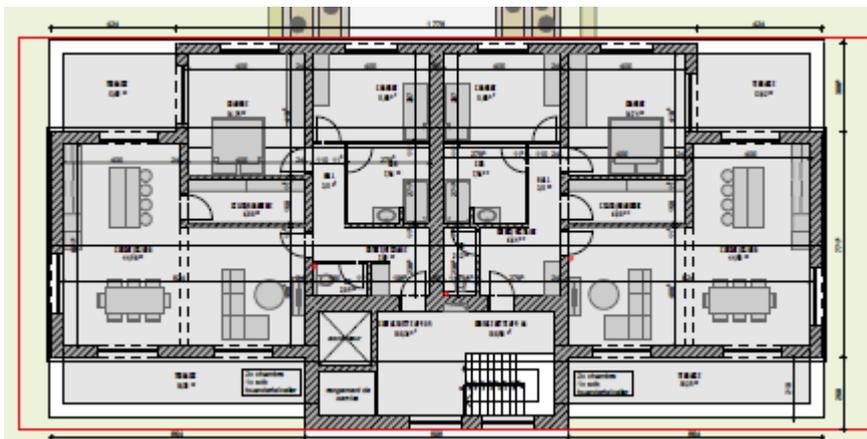
Vue en plan proposition plan du R.d.ch. pour résidence



Coupes schématiques résidence



Vue en plan du sous-sol



Vue en plan 2° étage avec appartements de type Penthouse



*Vue sur résidence lot 13 et maisons unifamiliales regroupées autour de la place*



*Vue sur façade le long de la route nationale.  
Le gabarit avec étage en retrait reprend les hauteurs d'acrotère de la résidence voisine existante.*

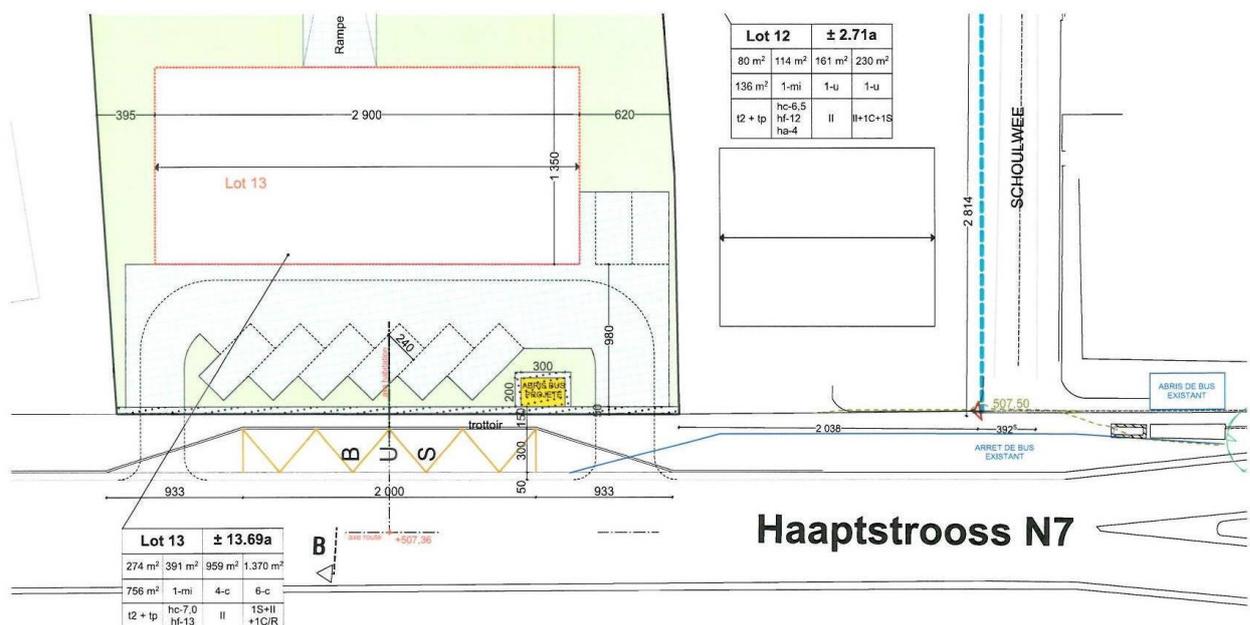
#### 4.4. Aménagement des espaces publics et circulation

La modification du PAP en vigueur n'a pas d'impact majeur sur l'aménagement des espaces publics. Etant donné le caractère de circulation de quartier, l'espace rue est conçu comme zone 30 km/h. Un trottoir est prévu étant donné la distance importante qu'on obtient en additionnant la longueur des différents lotissements.

Les niveaux d'implantation de la voirie et de la place projetée respectent les niveaux du terrain naturel existant.

Les adaptations ponctuelles suivantes sont apportées par rapport au PAP approuvé:

- La place publique qui sert de zone de rencontre est prolongée, de manière à permettre un accès vers le sous-sol de la résidence du lot 13. En supplément une zone de rebroussement avec création de 3 parkings publics supplémentaires est prévue. Ceci facilite le travail de déneigement de la place par les services communaux et permet de réaliser une zone de rebroussement.
- Afin d'améliorer la situation actuelle de l'arrêt de bus au niveau du carrefour entre la N7 et le chemin « Schoulwee », une bande de terrain avec encoche pour déplacement de l'arrêt et de l'abri bus est cédée le long de la route nationale. Ceci permet un élargissement de la zone arrêt bus et un déplacement en dehors de la zone carrefour. L'aménagement général, ainsi que les accès vers les emplacements de stationnement privés de la résidence ont été planifiés en collaboration avec l'Administration des Ponts et Chaussées. Le projet d'exécution de déplacement de l'arrêt sera réalisé par les soins de l'Administration.



Proposition pour déplacement de l'arrêt et de l'abri bus

En ce qui concerne la circulation automobile il n'y a pas d'incidence majeure sur le trafic intense de la route nationale N7. En particulier il n'y a pas de création d'un nouvel accès.

La résidence du lot 13 conserve un accès similaire à la situation actuelle à des stationnements extérieurs au niveau d'une cour privée à partir de la route nationale.

Elle accusera en supplément un accès vers des places de stationnement situées au sous-sol à partir du lotissement.

Le fait de minimiser par ce 2<sup>e</sup> accès les sorties de voitures d'une cour privée vers la route nationale constitue un avantage au niveau trafic qui compense le désavantage d'augmenter légèrement la circulation interne au lotissement.

La sortie de la résidence vers le lotissement a également l'avantage de favoriser un contact des habitants des appartements avec la place centrale du lotissement.

#### **4.5. Aménagement des espaces verts publics – Gestion des eaux de pluie**

Les modifications ponctuelles du PAP approuvé n'ont pas d'incidence sur l'aménagement des espaces verts publics. Le bassin de rétention avec zone verte publique située au bout du lotissement en contact avec le PAP « bei Janessen » constitue une coulée verte entre les terres agricoles de la zone verte et les espaces verts privés de la ferme située en zone mixte rurale le long de la route nationale.

En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie, les principes du PAP approuvé sont confirmés.

#### **4.6. Intégration dans le contexte environnant et incidence sur le développement général de la localité de Hoscheid-Dickt**

Les adaptations ponctuelles apportées au PAP approuvé améliorent du côté route nationale l'intégration de la résidence planifiée par rapport à l'immeuble voisin existant.

Du côté quartier résidentiel, les jardins privés constituent une zone tampon entre la zone verte et la nouvelle zone urbanisée. Le développement du village « rue » vers une zone urbanisée plus large et plus dense améliore la qualité urbanistique du village de Hoscheid-Dickt.

La mise en œuvre du PAP de manière parallèle avec le PAP « bei Janessen » et le projet communal du renouvellement du réseau de canalisation et de la station d'épuration constitue une situation idéale pour permettre une planification systématique et cohérente.

**5. Tableau récapitulatif : Annexe I**

**6. Fiche de synthèse : Annexe II**

## Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup> :

HAB-1, MIX-v

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée																
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum					
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		/	20	CUS		/	0,80	COS		/	0,40	CSS		/	0,60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée				1,07	ha											

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"																
Lot	surface à bâtir nette <sup>(2)</sup>		nombre de logements <sup>(2)</sup>		surface construite brute <sup>(2)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(2)</sup>		surface de sol scellée <sup>(2)</sup>		u.					
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum							
1	512,24	m <sup>2</sup>	1	1	234,59	335,13	123,03	175,75	208,35	m <sup>2</sup>						
2	512,15	m <sup>2</sup>	1	1	257,78	368,25	123,90	177,00	209,37	m <sup>2</sup>						
3	553,79	m <sup>2</sup>	1	1	308,70	441,00	148,05	211,50	247,89	m <sup>2</sup>						
4	518,80	m <sup>2</sup>	1	1	257,78	368,25	123,90	177,00	209,55	m <sup>2</sup>						
5	477,00	m <sup>2</sup>	1	1	257,78	368,25	123,90	177,00	209,49	m <sup>2</sup>						
6	469,78	m <sup>2</sup>	1	1	257,78	368,25	123,90	177,00	210,28	m <sup>2</sup>						
7	644,66	m <sup>2</sup>	1	1	308,70	441,00	148,05	211,50	273,07	m <sup>2</sup>						
8	453,56	m <sup>2</sup>	1	1	234,59	335,13	123,03	175,75	210,66	m <sup>2</sup>						
9	614,56	m <sup>2</sup>	1	1	286,83	409,75	130,90	187,00	225,58	m <sup>2</sup>						
10	313,26	m <sup>2</sup>	1	1	161,00	230,00	80,15	114,50	126,85	m <sup>2</sup>						
11	314,15	m <sup>2</sup>	1	1	161,00	230,00	80,15	114,50	140,43	m <sup>2</sup>						
12	271,01	m <sup>2</sup>	1	1	161,00	230,00	80,15	114,50	136,87	m <sup>2</sup>						
13	1.369,20	m <sup>2</sup>	4	6	959,18	1.370,25	274,05	391,50	756,36	m <sup>2</sup>						
14	305,73	m <sup>2</sup>	1	1	161,00	230,00	80,15	114,50	136,92	m <sup>2</sup>						
15	306,38	m <sup>2</sup>	1	1	161,00	230,00	80,15	114,50	136,89	m <sup>2</sup>						
16	326,58	m <sup>2</sup>	1	1	161,00	230,00	80,15	114,50	136,86	m <sup>2</sup>						
17		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
18		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
19		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
20		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
21		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
22		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
23		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
24		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
25		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
26		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
27		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
28		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
29		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
30		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
31		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
32		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
33		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
34		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
35		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
36		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
37		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
38		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
39		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
40		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup>						
<b>Total</b>	<b>7.962,85</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>4.329,71</b>	<b>6.185,26</b>	<b>1.923,61</b>	<b>2.748,00</b>	<b>3.575,42</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>u.</b>					
Coefficients résultant du PAP	DL <sup>(2)</sup>				CUS <sup>(2)</sup>				COS <sup>(2)</sup>			CSS <sup>(2)</sup>				

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

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

Observations :

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

<b>Projet</b> initié par <u>IMMO FUTURE SA</u> élaboré par <u>Architecture Hoffmann sarl</u>		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																														
<b>Situation géographique</b> Commune <u>Hoscheid</u> Localité <u>Hoscheid-Dickt</u> Lieu-dit <u>Schoulwee</u>		<b>Organisation territoriale</b> CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																														
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Commerces, sevice aux professionnels, habitat, garage, ...</u>																																																
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG <u>74C/022/2017</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone mixte villageoise</u> <u>Zone d'habitation 1</u>		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> <u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/> <u>Autres</u> _____																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>0.00</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>0.00</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>0.00</td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>0.00</td> <td>20.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	0.00	0.40	CUS	0.00	0.80	CSS	0.00	0.60	DL	0.00	20.00	Emplacements de stationnement	0.00	0.00																													
	minimum	maximum																																														
COS	0.00	0.40																																														
CUS	0.00	0.80																																														
CSS	0.00	0.60																																														
DL	0.00	20.00																																														
Emplacements de stationnement	0.00	0.00																																														
<b>Terrain</b> Surface brute <u>1.0680 ha</u> <u>100 %</u> Surface nette <u>0.7963 ha</u> <u>74.56 %</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0.2717 ha</u> Taux de cession <u>25.44 %</u>																																														
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée au stationnement public _____ Surface destinée à l'espace vert public _____ Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____		<u>0.1388 ha</u> 13.00 % <u>0.0525 ha</u> 4.92 % <u>0.0000 ha</u> 0.00 % <u>0.0143 ha</u> 1.34 % <u>0.0661 ha</u> 6.19 % <u>0.0000 ha</u> 0.00 % <b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b> <u>0.2717 ha</u> 25.44 %																																														
<b>Scellement maximal du sol (terrain net)</b> <u>0.3575 ha</u> <u>44.90 %</u>		Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>16</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>4.98 a.</u>																																														
<b>Constructions</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>4 330</td> <td>6 185 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>1 924</td> <td>2 748 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>19</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>17.79</td> <td>19.66 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>76</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>0</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	4 330	6 185 m <sup>2</sup>	Emprise au sol	1 924	2 748 m <sup>2</sup>	Nombre de logements	19	21	Densité de logements / hectare brut	17.79	19.66 u./ha	Personnes estimées / logement	4.00	4.00	Nombre d'habitants	76	84	Surface de vente maximale	0	m <sup>2</sup>	<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td>15</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (&gt;2 log/bât.)</td> <td>4</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td>0</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial	15	15	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	4	6	Nbre de log. à coût modéré	0	0	Surface brute de bureaux maximale	0	m <sup>2</sup>
	minimum	maximum																																														
Surface constructible brute	4 330	6 185 m <sup>2</sup>																																														
Emprise au sol	1 924	2 748 m <sup>2</sup>																																														
Nombre de logements	19	21																																														
Densité de logements / hectare brut	17.79	19.66 u./ha																																														
Personnes estimées / logement	4.00	4.00																																														
Nombre d'habitants	76	84																																														
Surface de vente maximale	0	m <sup>2</sup>																																														
	minimum	maximum																																														
Nombre de logements de type:																																																
unifamilial	15	15																																														
bifamilial	0	0																																														
collectif (>2 log/bât.)	4	6																																														
Nbre de log. à coût modéré	0	0																																														
Surface brute de bureaux maximale	0	m <sup>2</sup>																																														
<b>Axe(s) de desserte</b> Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale <u>N7</u> _____ <u>11 895 vh/j</u> Chemin Repris _____ <u>vh/j</u> Chemin communal _____		<b>Emplacements de stationnement</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td><b>total (max.)</b></td> <td>0</td> <td>77</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	9	privés (min.)	0	42	privés (max.)	0	68	<b>total (max.)</b>	0	77																														
	activités	habitat																																														
publics	0	9																																														
privés (min.)	0	42																																														
privés (max.)	0	68																																														
<b>total (max.)</b>	0	77																																														
<b>Offre de transports en commun</b> Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ <u>0 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ <u>5 450 m</u>																																														
<b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ <u>298 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ <u>311 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ <u>126 m<sup>2</sup></u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ <u>300 m<sup>2</sup></u>																																														