

PARTIE ECRITE DU PAP

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29 (1),
- *au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD) .*

La partie écrite fait référence à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PEPAG) approuvé le 17 juillet 2006 pour chacun des aspects traités.

Les points non réglés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du PAG approuvé le 17 juillet 2006.

1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées (RGD art. 4.(1))

La délimitation et la contenance des parcelles 345/4140 (en partie), 47/1, 347/2487 (en partie), 347/4157 (en partie), 350/2650 (en partie) et 83/2648 (en partie) de la section A de Hoscheid est exprimée sur l'extrait cadastral produit par les services de l'Administration du Cadastre et de la Topographie. La contenance indiquée par l'ACT est de 220,72 ares. L'emprise totale du projet comporte 152,26 ares, ce qui correspond à la limite du PAG.

Un levé topographique géoréférencé sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP. La partie graphique du PAP exprime également la délimitation et la contenance des lots projetés.

2 Mode d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)a)

Le mode d'utilisation fixé respecte les prescriptions de la partie écrite du plan d'aménagement général relatives à la zone mixte à caractère rural.

La partie écrite du PAG (PEPAG) fixe à l'article 5 a. que :

a. Les zones mixtes à caractère rural comprennent les parties du territoire communal destinées à un usage mixte. Elles regroupent, outre les bâtiments destinés à l'habitat, les édifices destinés à des activités commerciales, agricoles, artisanales et tertiaires. Sont également autorisés les équipements ou installations d'intérêt public. Le bon fonctionnement ainsi que les possibilités de développement des exploitations agricoles situées dans ces zones seront prises en considération de manière prioritaire.

La partie écrite du PAG (PEPAG) fixe à l'article 5 b. que :

Le nombre total de logements par bâtiment est égal ou inférieur à 2. Seul dans le cas d'une transformation d'une construction existante, le nombre de logements peut être augmenté à 4 au maximum. Les bâtiments peuvent être : isolés, jumelés ou contigus.

*La longueur cumulée des façades avant des bâtiments contigus est limitée à 3 6m.
Le nombre maximum d'unité de bâtiments contigus est de 4.*

3 Degré d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)b)

Exprimé par le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et le Coefficient Maximum d'Utilisation du sol (CMU).

Le degré d'utilisation du sol pour une ou plusieurs parcelles données est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) et par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

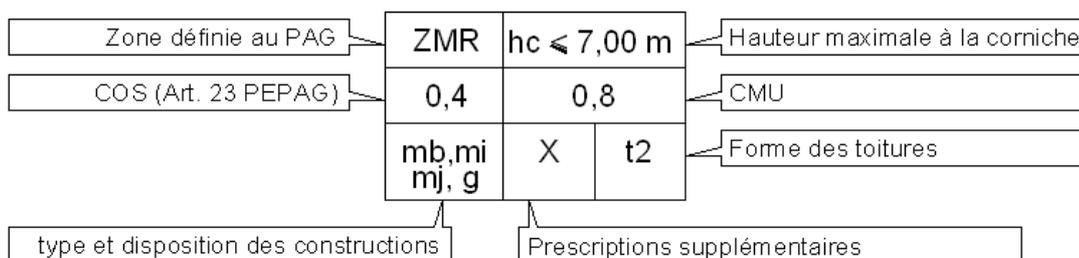
Cf. terminologie p. 20

Pour la zone mixte à caractère rural la PEPAG (Art. 23) fixe une valeur de 0,4 pour le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale, à savoir le coefficient d'occupation du sol (COS). Aucune valeur n'est fixée pour le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) dans la PEPAG. Le présent PAP fixe pour la zone le CMU à une valeur de 0,8. Afin de garantir une cohérence urbanistique sur l'ensemble du territoire couvert et la constructibilité des petites parcelles, les valeurs de COS-CMU par lot sont ponctuellement inférieures aux maximas fixés, et ponctuellement supérieures, dans le respect des valeurs moyennes sur l'ensemble du périmètre.

Les valeurs COS-CMU par lot sont des valeurs maximales qui peuvent être restreintes par d'autres contraintes ou prescriptions.

3.1 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol



3.1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre constructions (RGD art. 4.(2)b)1.)

Conformément aux prescriptions du PAG, le présent PAP fixe les reculs avant. Ils sont exprimés dans la partie graphique sous la terminologie "Alignement obligatoire des constructions principales". La partie graphique tient lieu de plan d'alignement.

Les façades avant des constructions principales des lots 16 à 18 doivent être inscrites dans le même plan.

La partie graphique du PAP détermine les marges de reculement latérales et postérieures des constructions principales et des dépendances. Les reculs latéraux et arrière des

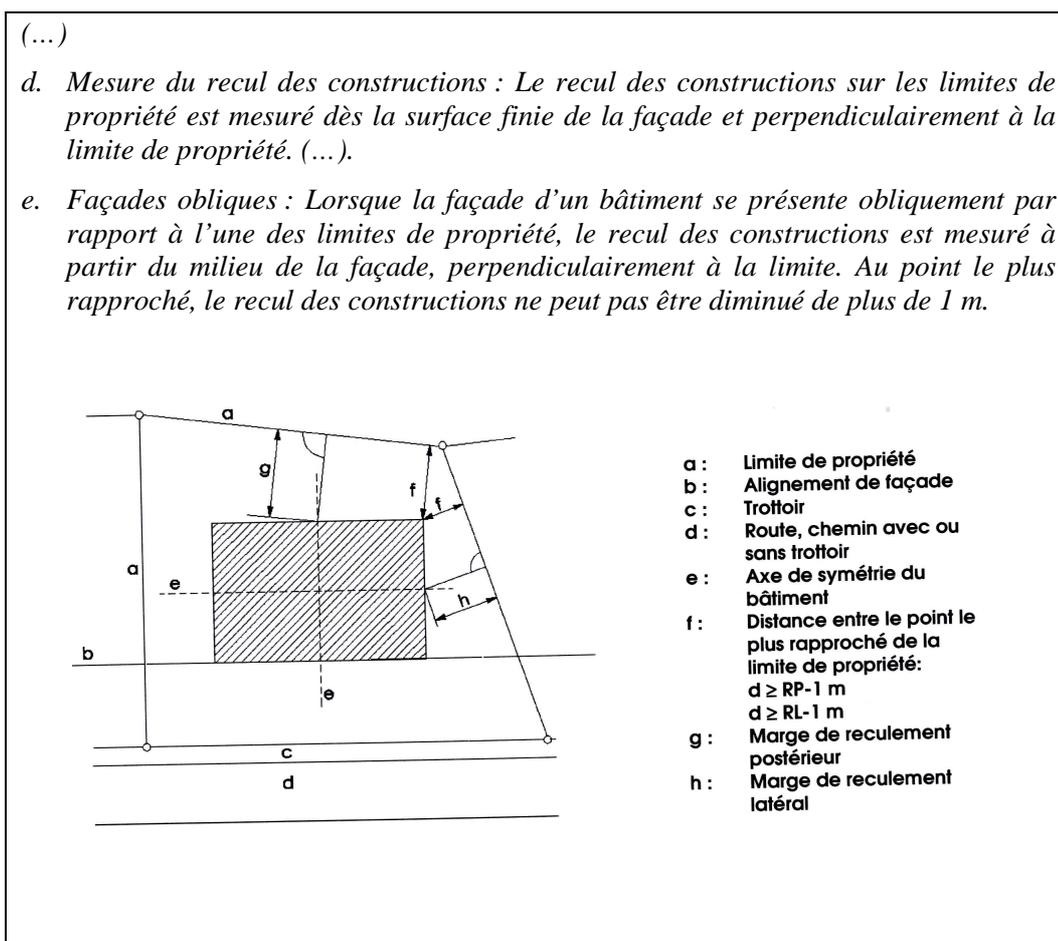
dépendances sur les lots N° 1, 2a, 5a, 6, 9 et 11 dérogent à l'article 5 d. de la PEPAG. Le recul latéral de la dépendance sur le lot 19 déroge à l'article 5 d. de la PEPAG. Ces 7 dérogations ponctuelles au PAG visent à rapprocher les volumes considérés de l'espace public, afin de mieux le cerner et créer des rétrécissements visuels de l'espace voirie.

L'article 108 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prévoit en effet que « Par dérogation à l'article 25 de la présente loi, les plans et projets d'aménagement général qui n'ont pas encore fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes prévues à l'alinéa 1, peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 de la présente loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier et que dans son avis le ministre y ait marqué son accord. » Or dans son avis réf. 15816/100C du 11/02/2009, page 2/3, le ministre incite à créer des séquences visuelles distinctes et des fins de perspectives animant l'espace public.

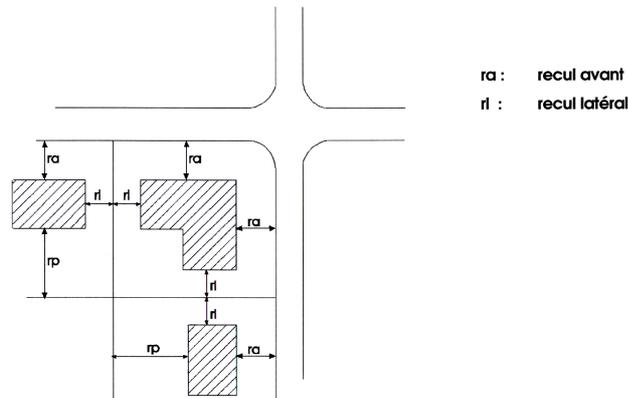
A défaut de cotes précises sur la partie graphique, les valeurs suivantes sont à respecter :

- Recul avant minimum : 5 mètres
- Recul latéral minimum : 3 mètres
- Recul arrière minimum : 10 mètres

La PEPAG fixe à l'article 20. « Marges de reculement » le mode de calcul et l'utilisation de ces reculs :



f. *Immeubles de coin : Les terrains sis à l'angle de deux rues peuvent être couverts par une construction, sous réserve de respecter les reculs avant par rapport aux deux rues. Les autres reculs sur les limites de parcelles seront tous considérés et traités en tant que reculs latéraux. Pour des constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque. (...).*



3.1.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (R.G.D art. 4.(2)b)2.)

La PEPAG définit à l'article 5 b. le caractère des bâtiments :

b. *Le nombre de logements par bâtiment est égal ou inférieur à 2. Seul dans le cas d'une transformation d'une construction existante, le nombre de logements peut être augmenté à 4 au maximum. Les bâtiments peuvent être : isolés, jumelés ou contigus. La longueur cumulée des façades avant des bâtiments contigus est limitée à 36 m. Le nombre maximum d'unité de bâtiments contigus est de 4.*

Et à l'article 5 e. la profondeur des bâtiments destinés à l'habitat :

e. *La profondeur maximale des bâtiments (profondeur du plus grand volume) est de 14 m. La profondeur minimale des bâtiments jumelés ou contigus est de 8 m.*

La PEPAG prévoit à l'article 5 g. « Largeur des bâtiments destinés à l'habitat », que :

g. *Pour les bâtiments isolés, la largeur minimale de la façade est de 10 m. Pour les bâtiments jumelés ou contigus, la largeur minimale de chaque façade est de 7 m.*

La PEPAG détermine à l'article 5 h. la surface au sol des bâtiments destinés à l'habitat :

h. *Pour les bâtiments isolés, la surface minimale au sol autorisée est de 90 m². Pour les bâtiments jumelés et contigus, la surface minimale au sol autorisée est de 70 m².*

Prescriptions relatives aux dépendances

Dans les aires constructibles délimitées par le traitillé bleu « limites maximales de surface constructible pour dépendances ».

- Les aires jouxtant les limites latérales de parcelles sont destinées à la construction de volumes d'un niveau plein accolés à la construction principale, leur profondeur ne peut dépasser 10 mètres, comme indiqué dans la partie graphique.
- Les dépendances respectent une hauteur à la corniche inférieure ou égale à 3 mètres ; et une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 4 mètres.
- Les dépendances ont une toiture plate, ou une toiture à deux versants égaux de pente et de matériaux identiques à celle de la construction principale à laquelle chaque dépendance se rattache.
- Les aires constructibles pour dépendances sur les lots 01, 02a, 05a et 06 peuvent accueillir uniquement des car-ports. Pour tous les lots, les matériaux autorisés en cas de construction d'un car-port sont le bardage bois ou une structure ajourée servant de support à des plantes grimpantes autochtones.

3.1.3 Nombre d'étages pleins (RGD art. 4.(2)b)3.)

La PEPAG fixe à l'article 5. j. le nombre d'étages :

j. Le nombre d'étages (niveaux pleins) ne peut pas être inférieur à 2 ni supérieur à 3 (rez-de-chaussée et l'étage obligatoire, étage supplémentaire dans les combles admis) (...).

La PEPAG détermine à l'article 25. « Etages/niveaux pleins » les dispositions pour les niveaux pleins :

- a. Les niveaux pleins présentent une hauteur libre finie sous plafond égale ou supérieure à 2,50 m.*
- b. Sont considérés comme niveaux pleins :*
- *tout niveau situé entre le rez-de-chaussée et la corniche, dont la hauteur libre sous plafond est égale ou supérieure à 2,50 m.*
 - *les niveaux dans les combles qui présentent la hauteur libre imposée (2,50 m) sur au moins deux tiers de leur surface.*
 - *pour les terrains en pente, les niveaux, dont le plafond dépasse en moyenne le niveau du terrain aménagé de 1,40 m (moyenne arithmétique de la hauteur du plafond par rapport au terrain aménagé et mesurée au niveau des 4 coins de la construction).*
- c. Le rez-de-chaussée est l'étage compris entre le premier plancher hors sol ou en partie (uniquement valable pour les terrains en pente suivant la définition ci-avant, art.25b) et le plafond immédiatement au-dessus.*
- d. Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes auront une hauteur libre sous plafond (hauteur finie) égale ou supérieure à 2,50 m.*
- (...)*
- g. Dans le cas particulier de la transformation de constructions, avec des hauteurs sous plafond inférieures à 2,50 m, il est admis de conserver ces hauteurs sous réserve qu'elles ne soient pas inférieures à 2,20 m et que cela ne porte pas préjudice à la salubrité de la construction concernée.*

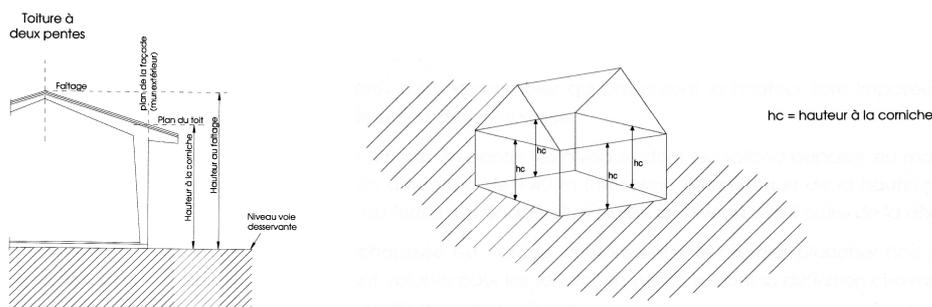
3.1.4 Hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faîte (RGD art. 4.(2)b)4.)

La PEPAG définit à l'article 5. j. la hauteur des constructions :

- j. (...) Les hauteurs à la corniche et au faîtage des constructions projetées doivent s'intégrer dans le tissu urbain existant. Cependant, la hauteur à la corniche des constructions principales ne pourra pas être inférieure à 5 m ni supérieure à 7 m. La hauteur au faîtage sera égale ou inférieure à 12 m. (...).

L'article 24 de la PEPAG détermine les dispositions relatives à la hauteur des constructions :

- a. La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage, sachant que la corniche correspond à l'intersection entre le plan du toit et le plan de la façade, le faîtage à l'arête supérieure du toit. La hauteur des constructions est définie comme différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante mesurée dans l'axe de la construction et la corniche / le faîtage de la façade donnant sur rue. Si la hauteur à la corniche / au faîtage n'est pas constante sur toute la longueur de la façade, la corniche / le faîtage la/ le plus élevé(e) sera pris(e) en compte



- b. Sur les terrains en pente ou sur talus, les hauteurs maximales et minimales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade, à partir du niveau naturel du sol. Le niveau naturel du sol est le niveau du sol avant rehaussement, déblaiement, remblaiement ou autre modification. Afin de garantir une intégration harmonieuse dans le terrain naturel, de faibles augmentations des hauteurs maximales admissibles (+- 1,00 m) du côté aval et de faibles diminutions des hauteurs minimales admissibles (+- 1,00 m) des hauteurs amont des constructions peuvent être admises. Dans tous les cas, les hauteurs des constructions doivent suivre la pente du terrain naturel et s'intégrer harmonieusement dans le site. Dans le cas de la nécessité avérée de constituer un remblai (par exemple pour raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel), le niveau fini du remblai ne dépassera jamais le niveau de la voie desservante. Les travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte sont interdits.

4 Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier (RGD art. 4.(3))

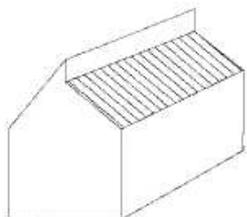
4.1 **Forme et pente des toitures** (RGD art. 4.(3)1)

Le projet d'aménagement particulier n'autorise que les formes de toitures suivantes :

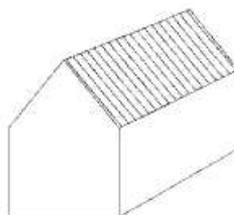
- les toits en bâtière et les toits à pente unique alternée. La pente des toitures sera fixée en harmonie avec celle des maisons voisines. Pour les toits en bâtière, la pente minimale est fixée à 30°, la pente maximale à 45°.

La PEPAG prévoit à l'article 38 b. « Toitures », que :

Toit à pente unique alternée



Toit en bâtière

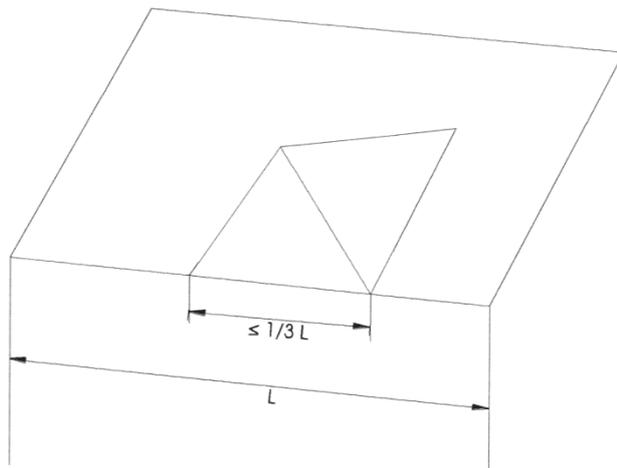


Source schémas : PEPAG Hoscheid

- b. (...) *Les toits plats et les toits à pente unique sont interdits pour les constructions principales ; ils sont pourtant autorisés pour les dépendances et annexes accolées aux constructions principales. La couverture des toitures est constituée exclusivement d'un matériau mat, soit la tuile de couleur gris/brun, soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte grise. Les revêtements en tôle sont interdits pour les maisons d'habitation. Ils sont pourtant autorisés pour des constructions qui ne sont pas destinées à des fins d'habitation, tels les bâtiments annexes ou d'utilité publique. Les revêtements en tôle seront de préférence de teinte gris foncé ou brun foncé. Ils ne seront en aucun cas d'aspect brillant ou réfléchissant. Le vitrage clair et plan en complément d'un matériau cité avant ou des capteurs solaires sont également admis. Les ouvertures dans la toiture du type « Velux » ou similaire peuvent être implantées à 1 m sur les limites latérales du toit.*

La PEPAG fixe à l'article 38 c. « Gabarit, forme de toiture et superstructures » :

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions, tels les cabanons d'ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit, établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant une saillie de 0,50 m par rapport aux façades frontales et postérieures. Les lucarnes seront implantées à 1,00 m de recul sur les limites latérales. La largeur hors tout de chaque lucarne ne peut excéder 1/3 de la largeur de la façade. La largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade. L'interruption de la corniche par une lucarne est permise sur 1/3 de la largeur de la façade.



Le nombre de frontons et lucarnes est limité à une unité maximum par immeuble, et à la condition supplémentaire que celle-ci soit implantée dans l'axe vertical de la porte d'entrée de l'immeuble.

4.2 Emplacement de stationnement en surface et souterrains (RGD art. 4.(3)2)

La PEPAG fixe à l'article 30 « Garages et Car ports » les dispositions suivantes :

Les garages et car ports seront implantés dans la bande de construction, définie par les marges de reculement avant et arrière. Leur profondeur maximale est de 14 m (idem profondeur maximale des constructions d'habitation).

Ils seront de préférence intégrés à la construction principale ou accolés à celle-ci.

Dans ce dernier cas, le garage devra s'harmoniser avec le volume de la construction principale. L'implantation d'un garage est autorisée dans le recul latéral sous respect des conditions suivantes :

- *la profondeur sera inférieure ou égale à 10 m*
- *la hauteur à la corniche sera inférieure ou égale à 3 m*
- *la hauteur au faitage sera inférieure ou égale à 4m*

Il est souhaitable que les garages de deux parcelles adjacentes soient accolés pour permettre une gestion raisonnable du terrain.

La PEPAG fixe à l'article 31 « Les emplacements de stationnement » les dispositions suivantes :

- a. *La dimension minimale d'un emplacement de stationnement pour véhicules légers est fixée à 2,50 m x 5,00 m et d'un emplacement pour personnes handicapées à 3,50 m x 5,00 m.*
- b. *Sont à considérer comme minimum : 2 emplacements par logement*
(...)
- e. *Les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.*
- f. *Les zones réservées au stationnement devront être traitées, dans la mesure du possible, de façon à maintenir une perméabilité maximale du sol.*
- g. *Ne sont pas considérés comme emplacements, les accès aux garages des maisons avec plus de 2 logements.*
- h. *Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de places de stationnement et leur emplacement exact.*

4.3. Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation (RGD art. 4.(3)3)

La PEPAG fixe à l'article 32 « Accès, fondations, seuils d'entrée » les dispositions suivantes :

- a. *Toute construction nouvelle servant au séjour prolongé de personnes doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservies et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et à assurer une visibilité suffisante. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, les accès pour véhicules sont interdits à moins de 5 m des angles de rues. Les pentes d'accès aux garages et aux parkings doivent être conçues de façon à ce que l'eau de surface ne s'écoule pas sur la voie publique. (...)*
- b. (...)
- c. *Les accès, fondations et seuils d'entrée seront disposés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie aura ses dimensions maximales prévues.*
- d. *Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.*

4.4 Plantations (RGD art. 4.(3)5)

La PEPAG prévoit à l'article 34 « Murs, clôtures et plantations » les dispositions suivantes pour les plantations :

- (...)
- c. *Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité, le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques peut être*

ordonné. Pour ces mêmes raisons, la plantation et le maintien d'arbres, de rideaux d'arbres et/ou de haies peuvent être ordonnés. Faute par les intéressés, dûment avertis de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 6 mois, l'Administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

- e. Le bourgmestre, sur conseil de l'Administration des Eaux et Forêts, peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existantes ou à créer. Il peut fixer la nature des plantes pouvant être utilisées. Il s'agira de plantes autochtones adaptées au site.*

(...)

La partie graphique reprend l'implantation des plantations existantes et projetées.

Prescriptions relatives à la « zone de verdure »

Les lots privés couverts par la hachure en surimpression « zone de verdure » sur la partie graphique, sont liés à l'obligation de planter un arbre à haute tige et trois buissons exclusivement d'essences autochtones, par are de lot couvert par la surimpression (arrondi à l'unité supérieure). Les plantations et l'entretien des arbres et des buissons sont à charge des propriétaires des lots concernés. La plantation de ces arbres et buissons vise la création d'un ensemble paysager cohérent dans ce contexte rural.

4.5 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées (RGD art. 4.(3)6)

La PEPAG fixe à l'article 33 « Travaux de terrassement », les dispositions suivantes :

- a. Toutes les modifications apportées au niveau naturel des terrains sont sujettes à l'autorisation du bourgmestre et doivent être indiquées sur les plans soumis à autorisation. La situation (hauteur) des terrains adjacents figurera obligatoirement sur les plans soumis à autorisation*
- b. Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état natur. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, s'ils modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface. Tous travaux de terrassement viseront à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.*
- d. Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.*
- e. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage, de l'aspect du quartier ou du site ou de la sécurité de la circulation.*

- f. *En tout état de cause, les terrains adjacents doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Une solution harmonieuse doit être trouvée entre voisins. Les ouvrages en talus ou de soutènement peuvent, s'ils gênent le voisinage, l'aspect du quartier ou du site être interdits. Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 0,80 m sont subordonnés à des conditions de sécurité, d'ordre esthétique et d'intégration.*
- g. *Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, gravier ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni des matières plastiques, ni d'autres matières putrescibles ou des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.*

La PEPAG fixe à l'article 34. « Murs, clôtures et plantations », les dispositions suivantes :

- a. *Les murs et clôtures à créer – y compris le cas échéant, les teintes, matériaux et espèces utilisées – bordant les voies privées ou publiques, sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.*
- (...)
- c. *Lorsque la destination du terrain le justifie et/ou pour des raisons de sécurité, il est admis des clôtures plus hautes sous réserve que celles-ci ne soulèvent pas d'objection d'ordre esthétique ou de sécurité de la circulation.*
- d. *Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité, le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques peut être ordonné. (...). Faute par les intéressés, dûment avertis de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 6 mois, l'Administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.*
- (...)

4.6 Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir (RGD art. 4.(3)6)

Les volumes existants sur les parcelles 83/2648 et 345/4140 sont à démolir.

4.7 Prescriptions relatives aux « Maisons jumelées » et aux « Maisons en bandes »

Les maisons jumelées et les maisons en bandes attenantes possèdent des matériaux et teintes harmonisées. Deux constructions principales attenantes ne peuvent présenter une différence de hauteur à la corniche supérieure à un mètre.

4.8 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (Evp)

Les espaces verts privés latéraux et arrières sont à aménager sous forme d'espace vert.

Hormis les lots 2 et 5, chaque lot doit conserver 50 % (cinquante pour cent) de sa surface destinée aux plantations. La surface des places privées de stationnement réalisées en matériaux perméables sont comptabilisées dans ces surfaces.

Le présent PAP impose la plantation d'un arbre à haute tige par tranche (arrondie à l'unité supérieure) de trois ares de terrain, pour chaque lot privé considéré.

Par lot, dans la zone d'espace vert privé arrière, il est permis de construire un abri de jardin d'une surface maximale de 16 (seize) m² et d'une hauteur maximale de 3 (trois) mètres.

4.9 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert public » (EVP)

Les plantations des surfaces publiques sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Des plantes mortes sont à remplacer. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructure respectivement la fin de la construction des habitations.

Le symbole « plantation projetée » de la partie graphique exprime l'emplacement où un arbre à haute tige est à planter. Les arbres sont d'essence autochtone. La localisation des « plantations projetées » sur le domaine public dans la partie graphique, est indicative.

4.10 Prescriptions relatives à la « zone de cour sur rue »

On comprend sous la dénomination de cour sur rue l'affectation spéciale d'une bande de terrain qui s'étend entre le domaine public et la façade principale de l'immeuble construit. Cette zone est représentée sur la partie graphique par des hachures inclinées à 45 degrés, en surimpression de la zone d'espace vert privé.

Le principe d'aménagement de cette cour doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert.

Aménagements autorisés à l'intérieur de la cour sur rue :

- Des pelouses
- Des murets de petites dimensions (moins de 50 cm de haut), à la condition que ceux-ci soient implantés uniquement sur la limite entre le domaine privé et le domaine public
- Un arbre à haute tige d'essences autochtones feuillues (« Hofbaum »). Idéalement un arbre par groupe de maisons jumelées ou de maisons en bande.
- Des allées et entrées de garages en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes locales, soit dans des tons de beige à ocre ou gris. Si la commune a réalisé un trottoir ou une place devant le lot privé, la teinte à respecter est proche de celle utilisée pour le revêtement de cet espace public.
- Des emplacements de stationnement, en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes locales soit dans des tons de beige à ocre ou gris.
- Une cour sur rue reprenant plusieurs lots doit être réalisée avec le même revêtement.
- Les rampes inclinées d'un angle supérieur à 5 % (cinq pour cent) sont interdites dans la zone de cour sur rue.

4.11 Tableau récapitulatif

indiquant les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement particulier

Prescriptions réglementaires		
	PEPAG HOSCHEID	PAP
Marges de reculement :	En harmonie avec l'existant	Définie par PAP
- par rapport à la limite avant	4-6 m ou fixés par le PAP	
- par rapport aux limites latérales	Sur la limite ou minimum 3 m	Définie par PAP, moyennant une dérogation au PAG
- par rapport à la limite arrière	Minimum 10 m	Respect du PAG
Profondeur de construction	Minimum 8 m pour les constructions jumelées, en bande Maximum 14 m	Respect du PAG
Hauteur maximale à la corniche	Minimum 5,00 m Maximum 7,00 m	Respect du PAG
Hauteur libre entre le plancher et le plafond	Minimum 2,50 m	Respect du PAG
CMU (*)	Pas de prescription	0,8
COS (*)	0,4	Respect du PAG
b) Autres prescriptions réglementaires		
Affectations	Zone mixte à caractère rural	Respect du PAG
Nombre d'étages pleins	Minimum 2 Maximum 3 (2+1)	Respect du PAG
Forme des toitures	<i>toits en bâtière, en croupe ou en croupettes et toits à pente unique alternée</i> <i>Pour les toits en bâtière, en croupe ou en croupette, la pente minimale est fixée à 30°, la pente maximale à 45°</i>	Respect du PAG Croupes et croupettes interdites
Nombre minimal d'emplacements de stationnement	2 par logement.	Respect du PAG

(*) cf. point 5. Terminologie.

Répartition des surfaces	
Numéro de la parcelle initiale	345 / 4140 (en partie), 47 / 1, 347 / 2487 (en partie), 347 / 4157 (en partie), 350 / 2650 (en partie) et 83 / 2648 (en partie) de la section A de Hoscheid
Emprise totale du projet (**)	~ 152,3 ares dont ~ 14,7 ares en « terrain communal » (chemin) soit ~ 137,6 ares de parcelles privées initiales dont ~ 20,6 ares en « zone de verdure » au PAG soit ~ 117 ares de base au calcul de la cession (****)
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics (**) (***)	~ 17,7 ares = 15,1 % de la superficie privée en zone constructible au PAG (soit ~ 117 ares) (****)
Superficie des lots créés (**)	~ 99,3 ares de lots constructibles ~ 20,6 ares de lots couverts par la surimpression « zone de verdure » au PAG

(**) surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

(***) Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, art 34 " (1) Les terrains compris dans les plans d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne dépasse pas le quart de la surface totale du projet. Le propriétaire sera indemnisé pour la surface qui dépasse ce quart. Pour la surface inférieure au quart de la surface totale du projet, le propriétaire doit payer une indemnité compensatoire à la commune. (2) La commune peut cependant renoncer à la cession à titre gratuit d'un terrain telle que prévue par l'alinéa précédent et exiger du propriétaire le paiement d'une indemnité compensatoire."

(****) 117 ares de terrains privés initiaux sont comptabilisés comme base à la cession, en accord avec l'administration communale, qui a demandé que les terrains couverts par la « zone de verdure » inconstructible au PAG ne rentrent pas dans le calcul bien qu'ils soient inclus au PAP. Cette « zone de verdure » est couverte dans le cadre du PAP par des lots repris sous la légende Evp – surimpression « zone de verdure » et soumis aux mêmes contraintes de plantation obligatoire. La numérotation des lots indique l'association établie entre les lots constructibles et les lots soumis aux prescriptions de la « zone de verdure » correspondants, qui possèdent la même numérotation avec l'indice « a », et qui sont destinés à être vendus comme un ensemble.

5 Terminologie (annexe 1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune) :

1.1 A. COEFFICIENT MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

1.2 B. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

1.3 C. CALCUL DU TERRAIN À BÂTIR NET

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

1.4 D. TERRAIN À BÂTIR BRUT

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

1.5 E. SURFACE D'EMPRISE AU SOL

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

1.6 F. SURFACE CONSTRUITE BRUTE

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

1.7 G. COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

CUS = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

1.8 H. SURFACE CONSTRUCTIBLE

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

1.9 I. REcul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

1.10 J. HAUTEUR À LA CORNICHE

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

1.11 K. HAUTEUR À L'ACROTÈRE

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

1.12 L. HAUTEUR AU FAÎTE

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

1.13 M. ETAGES PLEINS

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

1.14 N. PLACE DE STATIONNEMENT

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

A.1. Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie

- ❑ Extrait du plan topographique, échelle 1/5000.
- ❑ Extrait du plan cadastral, échelle 1/2500.
- ❑ Tableau de relevé parcellaire.

A.2. Annexes concernant la situation de droit

- ❑ Copie (extrait hors échelle) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG), et sa légende.
- ❑ Copie (extrait) de la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

A.3. Document(s) attestant(s) que le projet est présenté au collège des bourgmestre et échevins par le propriétaire du terrain ou son mandataire.

A.4. Certificat OAI.

A.5. Plan de mesurage topographique – situation existante des terrains concernés

A.6. Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau

A.7. Version numérique du projet d'aménagement particulier.

A.1. Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie.

- ❑ Extrait du plan topographique, échelle 1/5000.
- ❑ Extrait du plan cadastral, échelle 1/2500.
- ❑ Tableau de relevé parcellaire.

A.2. Annexes concernant la situation de droit

- Copie (extrait hors échelle) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG), et sa légende.
- Copie (extrait) de la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

A.3. Document(s) attestant que le projet est présenté au collège des bourgmestre et échevins par le propriétaire du terrain ou son mandataire.

Les limites du fond soumis au présent PAP englobent les parcelles 345/4140 (en partie), 47/1, 347/2487 (en partie), 347/4157 (en partie), 350/2650 (en partie) et 83/2648 (en partie) de la section A de Hoscheid, de la commune de Hoscheid. Les signatures des propriétaires figurent sur le document ci-joint.

A.4. Certificat OAI.

A.5. Plan de mesurage topographique – situation existante des terrains concernés

A.6. Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau

A.7. Version numérique du plan d'aménagement particulier.