

M. et Mme HEIDERSCHIED-MULLER
5, rue Michel Rodange
L-9061 ETTTELBRUCK

M. et Mme KAES-WAGNER
19, Haaptstrooss
L-9835 HOSCHIED-DICKT

Lotissement "Charel Muller" et "Kaes-Wagner" à Hoscheid-Dickt

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
(PROJET)


Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004
concernant l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE ECRITE

Modifiée suivant avis MIGR réf. 16554/100C du 16 janvier 2012

Référence: 16554/100C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 10/08/2012
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

1^{er} mars 2012

TABLE DES MATIERES

ART. 1	DEFINITION	3
ART. 2	OBJET	3
ART. 3	CONTENU	3
ART. 4	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	4
4.1	Délimitation et contenance des lots et des parcelles	4
4.1.1.	Parcelles initiales	4
4.1.2	Parcelles projetées	4
4.2	Mode et degré détaillé d'utilisation du sol	5
4.2.1	Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG	5
4.2.2	Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP	5
4.2.3	Prescriptions dimensionnelles	6
4.3	Autres prescriptions	8
4.3.1	Implantation:	8
4.3.1	Espaces verts:	8
4.3.3	Volume principal, volume secondaire, dépendances et terrasse:	8
4.3.4	Remblais et déblais:	8
4.3.4	Servitude:	9
4.4	Eléments de sauvegarde	9
4.4.1	Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder	9
4.4.2	Critères de construction	9
ART. 5	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	10
5.1	Fonds destinés à être cédés à la Commune	10
5.2	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	10
5.2.1	Prescriptions réglementaires	10
5.2.2	Surfaces et matériaux	10
5.2.3	Infrastructures à créer	11
5.3	Frais d'infrastructures	11
5.4	Aménagements des espaces verts	11

ABREVIATIONS

CMU	Coefficient maximum d'utilisation au sol
COS	Coefficient d'occupation au sol
CUS	Coefficient d'utilisation au sol
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers

Art. 1 DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 et ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du Règlement.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le Ministre.

Art. 2 OBJET

Le présent PAP a pour objet l'aménagement de deux terrains situés à Hoscheid-Dickt, commune d'Hoscheid. Le projet prévoit la construction de 14 maisons d'habitation. Ces immeubles auront une vocation prioritairement résidentielle, mais pourraient aussi être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale ou abriter des activités qui sont le complément naturel des habitations.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'art. 108bis, alinéa 3, l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier incombe aux communes ainsi qu'aux associations, sociétés ou particuliers dans les zones définies au plan d'aménagement général comme zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier et en cas de création ou de développement de lotissements de terrains ou de groupes d'habitations.

Art. 3 CONTENU

Le présent PAP est scindé en deux parties:

- la partie écrite;
- la partie graphique.

Les annexes requises en vertu de l'application du Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 sont jointes à la partie graphique.

Le projet est complété par un rapport justificatif.

Art. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

4.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles

4.1.1. Parcelles initiales



Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie (2010)

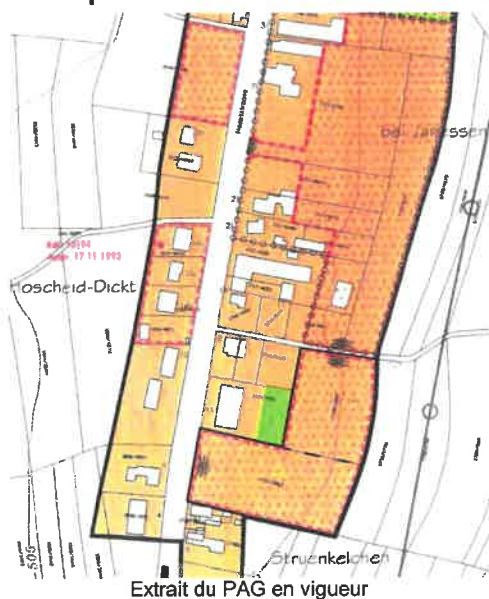
Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune d'Hoscheid, section A d'Hoscheid, sous les n°1730/4607 et 1730/4050.

4.1.2 Parcelles projetées

Le projet prévoit 14 terrains à bâtir pour des maisons d'habitation unifamiliales isolées dont 6 seront jumelées par leur garage.

4.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG



Le terrain à lotir est classé en zone mixte à caractère rural, soumis à un PAP.

Le coefficient d'occupation au sol (COS) prescrit est de 0,4 maximum.

Le nombre d'étages pleins est fixé à 2, plus combles aménageables. Le coefficient maximal d'utilisation au sol (CMU) sera donc de:

$$\text{CMU} = \text{COS} \times 2,5.$$

4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

Lot n°	Surface ares (ares)	Surface constructible* selon PAP (m2)	Occupation au sol maximale* (m2)	COS	CMU	CUS	Commentaires
1	5,89	208	236	0,4	1	-	Maison isolée
2	5,85	202	234	0,4	1	-	Maison isolée
3	6,15	238	246	0,4	1	-	Maison isolée
4	6,81	215	272	0,4	1	-	Maison isolée
5	5,70	201	228	0,4	1	-	Maison isolée
6	5,62	195	225	0,4	1	-	Maison isolée
	8,30	-	-	-	-	-	Domaine public (18,74 %)
Total:	44,32	Propriété Kaes-Wagner (100 %)					
7	5,44	239	218	0,4	1	-	Maison isolée
8	5,845	252	234	0,4	1	-	Maison isolée
9	6,43	230	257	0,4	1	-	Maison isolée
10	8,85	298	354	0,4	1	-	Maison isolée
11	5,56	215	222	0,4	1	-	Maison isolée
12	5,17	197	207	0,4	1	-	Maison isolée
13	5,37	212	215	0,4	1	-	Maison isolée
14	6,00	225	240	0,4	1	-	Maison isolée
	11,225	-	-	-	-	-	Domaine public (18,74 %)
Total:	59,90	Propriété Heiderscheid-Müller (100 %)					
Total général	104,22						

Notes explicatives:

- COS = Coefficient d'occupation au sol
 = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net
- CMU = Coefficient maximum d'utilisation au sol
 = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net
- CUS = Coefficient d'utilisation au sol
 = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

Le CUS peut être utilisé pour déterminer l'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel, ce qui est sans objet dans le cadre du présent PAP.

* Il y a lieu de considérer la valeur la plus petite entre la surface constructible et l'emprise au sol maximale.

L'emprise au sol maximale est limitée par les prescriptions dimensionnelles définies dans le paragraphe ci-après.

Il est précisé que les superficies figurent à titre indicatif et que les surfaces définitives des terrains à bâtir ainsi que des constructions et aménagements publics seront déterminés par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructures.

4.2.3 Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions pour le présent PAP sont les suivantes (en comparaison avec les prescriptions valables pour les zones d'habitation):

Désignation	Prescriptions PAG*	Prescriptions PAP
Zone mixte à caractère rural (art. 5 du RB)	Profondeur maximale des bâtiments: 14 m. Largeur minimale bâtiments isolés: 10 m.	idem PAG
Recul avant des constructions	4-6 m du domaine public.	idem PAG ^{1*}
Recul postérieur des constructions	min. 10 m.	idem PAG *
Reculs latéraux des constructions	Sur la limite ou 3 m minimum.	idem PAG
Nombre d'étages pleins	2 minimum et 3 maximum (rez-de-chaussée et étage obligatoires, étage supplémentaire dans les combles admis).	2 niveaux pleins obligatoires + combles aménageables. Les garages ne sont pas admis en sous-sol.
Hauteur maximale des constructions	- 5 m minimum et 7 m maximum à la corniche; - 12 m maximum au faitage, mesuré par rapport au niveau de l'axe de la voirie (suivant art. 24 du RB).	idem PAG Les dépendances pourront avoir une hauteur de corniche équivalente à un étage sauf pour les lots 10 et 11, qui eux, auront une hauteur de corniche obligatoire entre 4,00 m et 4,50 m.

¹ * Pour des raisons urbanistiques, les reculs des lots 7 et 8 dérogent du PAG (suivant art. 108 bis). Le recul avant est du côté de la limite commune, avec l'accès et l'entrée des bâtiments, et le recul postérieur à l'opposé. Cette disposition n'entraîne pas de désavantage à aucune des parties, ni à la résidence limitrophe.

Désignation	Prescriptions PAG*	Prescriptions PAP
Surface d'emprise au sol	COS max. 0,4 Surface minimale au sol pour les habitations: - Pour les bâtiments isolés: 90 m ² ; - Pour les bâtiments jumelés et contigus: 70 m ² .	idem PAG
Toitures	Pour les constructions principales, seules sont autorisées les formes de toitures suivantes (art.38 du RB): - les toits en bâtière; - les toits en croupe ou en croupettes; - les toits à pente unique alternée. Pour les toits en bâtière, en croupe ou en croupette, la pente minimale est fixée à 30°, la pente maximale à 45°. Les toits plats et à pente unique sont interdits pour les constructions principales mais sont autorisés pour les dépendances et annexes accolées aux constructions principales.	idem PAG Le faite sera orienté parallèlement à la façade la plus longue de la construction. L'orientation du faite est obligatoire pour les lots 4, 5, 6, 9, 10, 11 et 14. Les garages annexés auront soit une toiture plate, soit une toiture à pente unique dont le faite est parallèle à la route.
Emplacements de stationnements	Les garages et car ports seront de préférence intégrés à la construction principale ou accolés à celle-ci. L'implantation d'un garage est autorisée dans le recul latéral sous respect des conditions suivantes: - la profondeur sera égale ou inférieure à 10 m; - la hauteur à la corniche sera inférieure ou égale à 3 m; - la hauteur au faîtage sera inférieure ou égale à 4 m. (art.30 du RB). Sont à considérer comme minimum deux (2) emplacements par logement. (art.31 du RB).	idem PAG Pour chaque logement doivent être aménagées deux places de stationnement pour voitures, sous forme de garages, de car-port ou de places spécialement affectées à cet effet.
Accès carrossables à la parcelle, aux emplacements de stationnement et garages	Les pentes d'accès aux garages et aux parkings présenteront un maximum de 15%, sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie. (art. 32 du RB).	Les garages ne pourront pas être aménagés au sous-sol. Les accès et cours avant des lots 9, 10 et 11 seront aménagés avec le même revêtement que celui de la placette jouxtant ces lots.
Remises de jardin	Des remises ne dépassant pas une surface totale de 16 m ² de surface au sol et 3 m de hauteur hors tout sont tolérées en dehors de la bande de construction au fond des parcelles dans les limites postérieures et latérales sous condition de garder un recul de 1,90 m sur lesdites limites. Les remises sont soumises à l'autorisation du bourgmestre (art. 29 du RB).	idem PAG

* Extraits du PAG. Dans le silence du présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont d'application. Pour de plus amples détails, il y a lieu de se référer au règlement en question.

4.3 Autres prescriptions

4.3.1 Implantation:

Tous les immeubles (volumes principaux et secondaires) devront être implantés obligatoirement dans les surfaces constructibles définies par le plan de lotissement.

En dehors des zones définies, seules les terrasses non couvertes, situées à hauteur du terrain, seront autorisées.

4.3.1 Espaces verts:

Le présent projet prévoit la plantation d'un arbre sur le lot 4.

Sur tous les lots, les espaces privés hors zone constructible, terrasse et accès sont à traiter comme des espaces verts privés. Ils devront être aménagés en jardin d'agrément, comme p. ex. des pelouses et zones arborées et devront impérativement rester perméables à la pluie.

Entre les lots 9 et 10 sera greffée une servitude de vue constituée une bande d'une largeur de 8,00 m. Dans cette bande sont prohibés toutes les constructions, plantations, clôtures et autres objets dépassant une hauteur sur sol de max. 1,40 m.

4.3.3 Volume principal, volume secondaire, dépendances et terrasse:

Les constructions à ériger dans la surface constructible sont à considérer comme constructions principales et à traiter comme telles. Dans le cas où un volume secondaire y est annexé, la hauteur à la corniche du volume secondaire doit être égale ou inférieure à la hauteur sous corniche de la construction principale.

Un volume secondaire est une construction annexée à la construction principale, accolée ou non à celle-ci, et qui ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou au siège d'une activité professionnelle. Les murs extérieurs du volume secondaire se situant sur une limite de propriété doivent être réalisés sous forme de murs porteurs indépendants pour chaque parcelle avec interposition d'un matelas en laine de roche ou similaire. Les façades et les toitures des volumes secondaires ayant une emprise au sol de plus de 6 m², sont à traiter en accord avec la construction principale. Un volume secondaire construit en limite de propriété doit être aménagé de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant de la toiture se déversent sur le bien-fonds même où la construction est érigée. Les murs extérieurs de la dépendance se situant sur une limite de propriété doivent être réalisés sur la parcelle concernée.

Les terrasses sont à réaliser de préférence en matériau perméable. Les zones dont le revêtement de sol ne sera pas perméable devront obligatoirement avoir une pente dirigée vers le jardin permettant ainsi une infiltration des eaux. Une surface de reprise de maximum 12 m² de surface extérieure scellé pourra être raccordée au réseau des eaux vannes de l'égout public.

4.3.4 Remblais et déblais:

Le terrain naturel est à conserver au maximum. L'implantation des constructions devra respecter au mieux les niveaux du terrain naturel.

En outre, les travaux de remblais et de déblais devront figurer sur les plans du dossier d'autorisation de bâtir. La différence entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne peut dépasser à aucun endroit 100 cm.

4.3.4 Servitude:

Néant

4.4 Eléments de sauvegarde**4.4.1 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder**

Néant

4.4.2 Critères de construction***Esthétique***

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

Emploi et couleur des matériaux

Le choix de matériaux de façade s'opèrera entre un revêtement crépis (couleur et texture au choix), un parement bois ou un bardage en zinc de façon à créer un ensemble harmonieux.

Pour les toitures, la couverture des volumes est réalisée en matériaux mat de teinte gris moyen à gris anthracite en ardoises, tuiles ou en zinc.

Autres conditions

Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. De préférence ils seront exécutés en matériaux perméables.

Les allées de garage devront être raccordées au réseau d'égouttage de l'habitation quelque soit le revêtement de sol utilisé.

Les pentes d'accès à partir de la voirie principale ne peuvent être supérieures à 3 %, mesurés sur l'axe de la rampe les 6 premiers mètres de la limite de la chaussée.

ART. 5 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

5.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Les zones de verdure, le bassin de rétention ainsi que les stationnements et la route de desserte seront cédés à la commune après leur réalisation.

5.2 Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

5.2.1 Prescriptions réglementaires

Tous les ouvrages seront conçus et leur réalisation surveillée par un homme de l'art dûment habilité par les dispositions légales. Les plans d'exécution, les bordereaux techniques et les devis y relatifs seront soumis pour approbation à l'administration communale et aux autres services concernés avant le démarrage des travaux. Tout changement par rapport aux plans et prescriptions techniques approuvés est à soumettre à l'administration communale dans les meilleurs délais. Les ouvrages sont à réceptionner par un homme de l'art en présence des responsables communaux et en présence des autres services concernés.

5.2.2 Surfaces et matériaux

Toutes les surfaces de la zone projetée faisant l'objet d'aménagements publics figurent dans ce tableau:

Surface totale des constructions et aménagements publics			
Désignation	Surface	Matériaux à employer	Commentaires
Route de desserte	859 m ²	Revêtement en béton bitumineux en deux couches.	
Placette	121 m ²	Revêtement (béton bitumineux, pavage, ...) au choix de l'administration communale.	
Trottoir	29 m ²	Pavés d'aspect et couleur similaire à ceux des trottoirs existants.	
Places de stationnement	113 m ²	Pavage à distanceurs (surface perméable).	
Zones de verdure	555 m ²		Affectation (parc, plaine de jeux, ...) au choix de l'administration communale.
Zone de verdure avec bassin de rétention	276 m ²		Bassin de rétention d'eau pluviale suivant instructions de l'administration de la gestion de l'eau.
Surface totale (Σ)	1953 m ²		

5.2.3 Infrastructures à créer

Désignation	Matériaux à employer	Commentaires
Evacuation des eaux usées	Les maisons seront raccordées au réseau existant suivant les prescriptions de l'administration communale et de l'administration de la gestion de l'eau.	Nouveau réseau à installer suivant plan directeur.
Evacuation des eaux pluviales	Réseau à poser vers le bassin de rétention suivant les prescriptions de l'administration communale et de l'administration de la gestion de l'eau.	Nouveau réseau à installer suivant plan directeur.
Raccordement au réseau d'adduction d'eau	Raccordement à la conduite existante suivant les prescriptions du service technique communal.	
Extension du réseau électrique	Suivant prescriptions du concessionnaire.	Une gaine est à prévoir lors de la réalisation des travaux vers la station d'épuration.
Extension du réseau téléphonique	Suivant prescriptions du concessionnaire.	
Gaz naturel	Non disponible.	
Extension du réseau de l'éclairage public	Candélabres aux choix de l'administration communale.	
Extension du réseau d'antenne collective	Suivant prescriptions du concessionnaire.	

5.3 Frais d'infrastructures

Les frais des infrastructures décrites ci-devant sont intégralement à charge des lotisseurs.

5.4 Aménagements des espaces verts

Un bassin de rétention à ciel ouvert sera aménagé pour recueillir les eaux de pluie des toitures, des drainages et des accès. Un calcul hydraulique pour le dimensionnement de ce bassin et de son écoulement devra accompagner le projet d'exécution.

Le long de la RN 7, un arbre devra céder sa place pour la route de desserte. Il sera soit déplacé, soit remplacé par une nouvelle plantation à côté du nouvel accès.

La zone de verdure au centre du lotissement sera aménagée en lieu de rencontre pour les habitants ou en plaine de jeux, selon les souhaits et besoins de l'administration communale. Ces aménagements seront complétés par des plantations d'arbustes indigènes et d'arbres à haute tige. Les aménagements et plantations seront à définir lors du dossier d'exécution.

Etabli à Wahl, le 1^{er} mars 2012

Pour le **Bureau RAUSCH** Pour **SCAHT Architecture**

Ch. Brack

F. Hoffmann