

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PARC HOSINGEN

PAP « THIERGART »

SECTION HNE DE HOSINGEN

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Réf.: N° 18.294/74C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 24.05.2018

Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

AVRIL 2018



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Sommaire

1.	CHAMPS D'APPLICATION	1
2.	RÈGLES D'URBANISME	3
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes (Section HnE de Hosingen) :

- 288/2750
- 289
- 288/2751
- 288/2752
- 289/2
- 288/2749
- 290/2855
- 295/3674
- 292/4652

situées dans la localité de « Hosingen » le long des rues « Cité Thiergart » et « An der Meilchen ».

La surface totale du PAP est de 17.213m².

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 20 lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privés se présente comme suit :

	Surface totale (m ²)	Surface privée (m ²)	Surface publique (m ²)	Surface publique (%)
PAP	17.213	12.550	4.663	27,1

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Thiergart“, annexes PAP „ Thiergart “
- Volume 2 : Partie écrite PAP „ Thiergart “
- Partie graphique : Plan n° 1526_01 (règles d'urbanisme), Plan n° 1526_02 (coupes), Plan n° 1526_03 (concept paysager)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Parc Hosingen. En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone d'habitation 1 ».

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- la construction de 34 unités de logement au maximum, dont au maximum 17 unités de logements en maison plurifamiliale ;
- un (1) logement intégré supplémentaire par maison unifamiliale ;
- l'exercice d'une profession libérale sur 10% au maximum de la surface construite brute du PAP.

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au moins 10% de la surface construite brute à dédier au logement seront réservés à la réalisation de logements à cout modéré, destinée à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de constructions ou d'acquisition prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les modalités d'application seront arrêtées au niveau de la convention à établir dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) Surface scellée

Les surfaces extérieures scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé ceci sous respect d'observer la surface maximale pouvant être scellée et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

b) Niveaux

Le nombre de niveaux est défini sur la partie graphique du présent PAP.

Pour les constructions avec toitures plates, la surface construite brute de l'étage en retrait sera inférieure ou égale à 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein ; l'étage en retrait observera un recul minimal de 0,50m du nu extérieur des façades libres du niveau inférieur.

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Toitures

La forme et la pente des toitures sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Couverture des toitures

Les toitures à deux versants seront recouvertes soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles plates de teinte anthracite mate, soit de zinc prépatiné. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin.

b) Ouvertures et saillies en toiture

Ouverture en toiture

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés.

Les ouvertures en toiture sont à implanter avec un recul minimal de 1 m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la largeur de la façade. L'interruption de la corniche est interdite en façade sur rue.

Saillies en toiture

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50m, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

c) Superstructures et infrastructures technique

Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

En principe, l'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade. Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates, ceci jusqu'à 35° par rapport à l'horizontale.

f) Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement est de deux (2). Pour les logements intégrés, un emplacement supplémentaire est à prévoir.

Les emplacements de stationnement extérieurs sont à aménager avec des matériaux perméables à l'eau.

g) Travaux de terrassement

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés,
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie,
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

Les murs de soutènement définis sur la partie graphique du PAP seront réalisés dans l'espace vert public. L'utilisation de matériaux naturels (pierres de la région) est de rigueur.

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain fini autorisé.

Le concept paysager (plan 1526_03) détaille les aménagements paysagers.

h) Espace vert privé (cf. plan 1526_03 – concept paysager)

Destination

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé sous condition de ce qui suit et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les accès carrossables perméable à l'eau ;
- les emplacements de stationnement perméable à l'eau ;
- les cheminements piétons perméables à l'eau ;
- les constructions légères, tel qu'un abri de jardin en rapport direct avec l'espace vert et sous respect des conditions suivantes :
 - la surface maximale cumulée au sol des constructions légères est de 16,00m²,
 - le recul sur les limites de propriété est de 1,00m minimum,
 - la hauteur maximale hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,50m ;
- les terrasses stabilisées non couvertes ;
- les murs et clôtures sous respect de l'art.2.3.i) ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles ;
- les citernes d'eau.

Obligation de plantation

La plantation d'un arbre (arbre feuillu ou fruitier, espèce indigène) par lot est obligatoire.

- Haies vives ou taillées
 - La hauteur des haies en limite de parcelle est limitée à 2,00m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes ;
- Ecrans brise-vues
 - Seuls sont autorisés les écrans brise-vues implantés en limite latérale de parcelle et sur une longueur maximale de 4m à compter à partir de la construction ;
 - Leur hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

k) Servitude de passage

La servitude de passage reprise sur la partie graphique du PAP a pour objectif l'écoulement des eaux pluviales vers le raccordement au bassin de rétention. Cette bande de terrain est à laisser libre de toute construction et plantation.