
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

„IM THAL - HOSCHEID“

PARTIE ECRITE

Objet :

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
„IM THAL - HOSCHEID“

Commune :

Parc Housen

Date :

22 février 2013

Parcelle :

les parcelles 559/4661, 559/4662, 559/4663, section HdA de Hoscheid

Demandeur :

M. et Mme Schaeffer-Kleuls

20, Hauptstroos
L-9376 Hoscheid

Concepteur :

Holweck Bingen Architectes

23, Rue de Stavelot
L- 9280 Diekirch
Tél : +352 808968
Fax : +352 809904
Mail projects@hma.lu



Le présent document constitue la partie écrite du Plan d'Aménagement Particulier « IM THAL – HOSCHEID » établis pour des terrains situés en plein milieu de la localité de Hoscheid, commune de Parc Housen. Les parcelles cadastrales visées par le lotissement sont les parcelles 559/4661, 559/4662, 559/4663, section HdA de Hoscheid, Commune de Parc Housen. Les propriétaires des parcelles sont M. et Mme Schaeffer – Kleuls

Ce projet de PAP s'inscrit dans une volonté de densification de cœur du village. Il répond aux prescriptions du PAG quant aux définitions des zones. Il s'inscrit favorablement dans le tissu du village car poursuit « la zone résidentielle

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier « IM THAL – HOSCHEID ». Elle est élaborée conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, modifiée par la loi du 28 juillet 2011, concernant l'aménagement et le développement urbain ainsi qu'aux règlements grand-ducaux y relatifs.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le Plan d'Aménagement Particulier « IM THAL – HOSCHEID » reste soumis aux règles générales d'urbanisme et aux prescriptions relatives aux « zones résidentielles » du PAG de Parc Housen.

Le présent document fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées ainsi que des espaces extérieurs définis dans le périmètre du Plan d'Aménagement Particulier. Dans le but de promouvoir une architecture de qualité et de conférer à l'ensemble du quartier un développement cohérent, les conditions exposées ci-après devront être respectées.

Contenu

1. Généralités

- 1.1. Délimitation et contenance du PAP
- 1.2. Délimitation des lots/ilots

2. Le degré d'utilisation du sol

- 2.1. Surface d'emprise au sol
- 2.2. Surface de scellement au sol
- 2.3. Type, disposition et nombre de construction
- 2.4. Surface du lot/ilot
- 2.5. Surface constructible brute
- 2.6. Type et nombre de logement
- 2.7. Nombre de niveaux
- 2.8. Hauteur de construction

3. Gabarit des immeubles

- 3.1. Les limites de surfaces constructibles
- 3.2. Les alignements obligatoires
- 3.3. La volumétrie
- 3.4. Type de toiture
- 3.5. Les saillies
- 3.6. Les retraits
- 3.7. Garages et carports

4. Degré de mixité des fonctions

5. Espace extérieurs et publics

- 5.1. Espace vert public
- 5.2. Espace vert privé
- 5.3. Aire de jeux ouverte au public
- 5.4. Les emplacements de stationnements
- 5.5. Les chemins piétonniers/les pistes cyclables/les zones piétonnes
- 5.6. Les voies de circulations de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- 5.7. Les remblais et les déblais

6. Les plantations et les murets

- 6.1. Les arbres, les haies, ...
- 6.2. Les murets, ...

7. Les servitudes

- 7.1. La servitude de type urbanistique
- 7.2. La servitude écologique
- 7.3. La servitude de passage
- 7.4. Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder / à démolir

8. Les infrastructures techniques

9. Les fonds destinés à être cédés à la commune

10. Les fonds destinés à la viabilisation

11. Dispositions visant à garantir un développement harmonieux

- 11.1. Traitement des façades
- 11.2. Aménagement des dépendances
- 11.3. Accès carrossables privés

1. Généralités

1.1. Délimitation et contenance du PAP

La surface totale des parcelles comprises dans ce plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 18 ares 53. Les parcelles sont actuellement classées en zone résidentielle/zone d'aménagement particulier suivant PAG de la commune de Parc Housen (17/07/2006). Les habitations projetées seront établies selon les critères de cette zone.

Le PAP présenté ici tient compte et maintient ce classement.

1.2. Délimitation des lots/ilots

Les parcelles sont actuellement classées en zone résidentielle/zone d'aménagement particulier suivant PAG de la commune de Parc Housen. Le Plan d'Aménagement Particulier est composé de deux lots.

Total PAP		100%	1.853 m ²
Lots privatifs		94.50%	1.751 m ²
dont	constructions principales	18,13%	336 m ²
	garages	3,24%	60 m ²
	espace vert privé	73.12%	1.355 m ²
Zone cédée à la commune		5,50%	102 m ²

2. Le degré d'utilisation du sol

2.1. Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol est indiquée en partie graphique et représente les valeurs maximales autorisées (198m²).

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol compte tenu du terrain naturel. La définition des surfaces telles que figurées en parties graphiques n'empêche pas la réalisation du projet d'aménagement en phases.

Lot 1 :

Surface terrain (m2)	884.00
Surface emprise au sol (m2)	
Maison	168 m2
Garage	30 m2
Total	198 m2

Surface construite brute (m2)	
Maison	408 m2
Dépendances	30 m2
Total	438 m2

CMU:	$438/884 = 0.495$
COS:	$198/884 = 0.224 < 0.30$

Lot 2 :

Surface terrain (m2)	867 m2
Surface emprise au sol (m2)	
Maison	168 m2
Garage	30 m2
Total	198 m2

Surface construite brute (m2)	
Maison	408 m2
Dépendances	30 m2
Total	438 m2

CMU:	$438/867 = 0.505 < 0,60$
COS:	$198/867 = 0.228 < 0.30$

Nombre d'unités de logements : 2 unités de logements

⇒ Soit 1 unité de logement par parcelle

Nombre d'emplacement de parking

Lot 1	1 garage + 1 emplacement extérieur
Lot 2	1 garage + 1 emplacement extérieur
Total	4 emplacements voitures

Nombre de logement / ha $2/0,1751 = 11.42$

2.2. Surface de scellement au sol

La surface de scellement est indiquée en partie graphique et représente la valeur maximale autorisée. Les terrasses seront réalisées à joint ouvert, de façon à garantir la perméabilité du sol.

On entend par surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampe d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

2.3. Type, disposition et nombre de construction

Le type, la disposition et le nombre de constructions admis est indiquée dans la partie graphique. La construction projetée hors sol est disposée en ordre contigu. Le nombre de construction maximale autorisé par lot est de 1 bâtiment, ce chiffre ne comprend pas les dépendances.

2.4. Surface du lot/ilot

La surface des lots est indiquée dans la partie graphique :

Lot 1 : 8 ares 84

Lot 2 : 8 ares 67

2.5. Surface constructible brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment et de ces dépendances en additionnant tous les niveaux. Seules les surfaces non-aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carport ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface construite brute.

La surface constructible brute est indiquée dans la partie graphique et représente :

Lot 1 : 438 m²

Lot 2 : 438 m²

2.6. Type et nombre de logement

Le type et le nombre minimal et maximal de logement est indiqué dans la partie graphique. Le type de logement imposé par lot est de 1 logement de type unifamilial jumelé (par le garage)

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité d'habitation. Un logement intégré supplémentaire peut être admis.

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

2.7. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux minimal (2) et maximal (3) est indiqué dans la partie graphique. (rez, étage et étage dans les combles).

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

2.8. Hauteur de construction

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes définies sur les coupes de la partie graphique. Elles sont indiquées en coordonnées nationales. Dans le cas d'une toiture verte, ces cotations peuvent être dépassées dans les limites techniques nécessaires, c'est-à-dire 50 cm maximum.

Hauteur à la corniche	:	min 3.50/max 6.50m
Hauteur maximal au faite	:	max 11,00 m

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voirie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculaire à l'axe de la voirie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur de corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur de corniche n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

On entend par hauteur d'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de voirie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculaire à l'axe de la voirie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur d'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

3. Gabarit des immeubles

3.1. Les limites de surfaces constructibles

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacent pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations différent.

Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maximales. Les constructions ne peuvent être implantées hors des surfaces constructibles. Les limites sont indiquées dans la partie graphique.

3.2. Les alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur minimum 70% du tracé de l'alignement obligatoire. Celui-ci est matérialisé par un trait rouge discontinu épais. (indiqué dans la partie graphique)

Recul et profondeur des constructions

Recul avant :	suivant plan d'alignement avec un minimum de 4.00m Défini par l'alignement obligatoire
Recul latéral :	min. 3,00 m (ou sur la limite mitoyenne, en ce qui concerne le garage – voir implantation)
Recul postérieur :	min. 10,00 m
Profondeur du logement :	min 8.00m / max. 14,00 m
Surface au sol :	min 100m ²

3.3. La volumétrie

Les habitations seront traitées comme des volumes simples sur une base rectangulaire.

3.4. Type de toiture

La forme des toitures des constructions principales sera du type à deux versants à pente continue, avec une pente entre 30°- 38°. Suivant coupe, indiquée dans la partie graphique.

Les matériaux de toitures seront en ardoises naturelles ou artificielles de ton gris foncé.

La toiture du volume secondaire, volume assurant la mitoyenneté, (garage ou carport) sera réalisée en toit plat végétalisé de manière à réguler l'eau de pluie sur cette surface. (Rétention d'une partie de l'eau par le substrat et évaporation par la végétation)

3.5. Les saillies

Les balcons, auvents et surfaces closes en saillie sur les alignements de façade sont autorisés sans pour autant enfreindre d'autres règlements en vigueur.

3.6. Les retraits/loggias

Les différents niveaux peuvent être aménagés avec des surfaces en retrait ou loggias sans pour autant enfreindre d'autres règlements en vigueur.

3.7. Garages et carports

Ils seront implantés dans les limites de la construction, accolés à la construction principale, réalisés dans des tons et matériaux en harmonie avec la construction principale.

La toiture sera réalisée en toit plat végétalisé de manière à réguler l'eau de pluie sur cette surface. (Rétention d'une partie de l'eau par le substrat et évaporation par la végétation)

4. Degré de mixité des fonctions

Les parcelles sont actuellement classées en zone résidentielle/zone d'aménagement particulier suivant PAG de la commune de Parc Housen. Elles seront affectées exclusivement aux logements.

Les maisons unifamiliales jumelées pourront s'adresser aussi bien à des familles avec des enfants, que couples et des personnes seules

5. Espace extérieurs et publics

5.1. Espace vert public

Il n'y a aucun espace vert public dans ce projet.

5.2. Espace vert privé

Les espaces verts seront interdits de construction. Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés. Ils respecteront la dénivellation naturelle du terrain. Zone réservée au jardin privé : pelouses et plantations en préférant les

espèces endémiques. L'aménagement de terrasses est autorisé dans les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique du plan particulier d'aménagement.

5.3. Aire de jeux ouverte au public

Il n'y a aucune aire de jeux ouverte au public dans ce Projet d'Aménagement Particulier.

5.4. Les emplacements de stationnements

1 garage et 1 emplacement de parking par habitation. L'accès aux emplacements est indiqué dans la partie graphique du PAP. Les surfaces de stationnement seront en pavés à joint ouvert, de façon à garantir au mieux la perméabilité du terrain.

5.5. Les chemins piétonniers/les pistes cyclables/les zones piétonnes

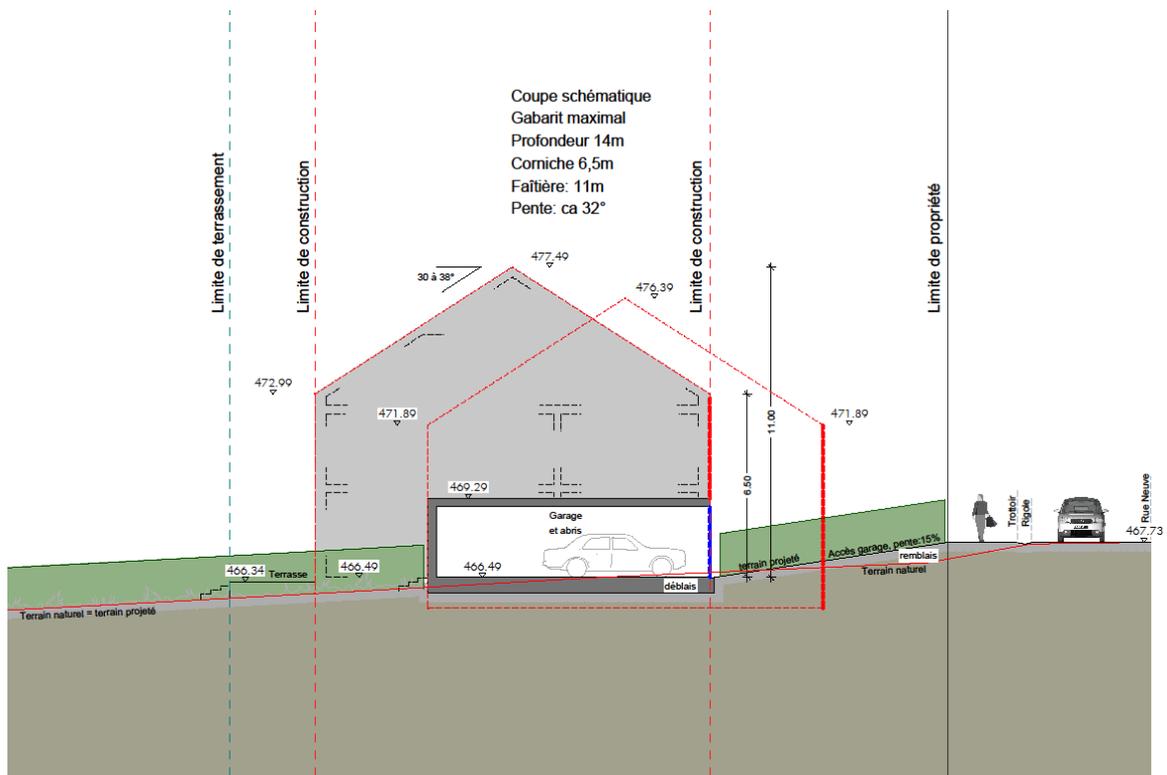
Il n'y a aucun chemin piéton, ni piste cyclable dans ce Projet d'Aménagement Particulier. Les trottoirs devant les habitations seront réalisés en pavés à joint ouvert.

5.6. Les voies de circulations de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Il n'y a aucune voie de circulations de type résidentielle ou zone de rencontre dans ce Projet d'Aménagement Particulier.

5.7. Les remblais et les déblais

Pour la réalisation des nouvelles constructions, des travaux de terrassement et de remblayage seront nécessaires vu les dénivellations sur site. Il est prévu d'utiliser les quantités de terre provenant des terrassements pour garantir les remblayages nécessaires. Tous les déplacements de terrains pourront donc être réintégrés sur place.



6. Les plantations et les murets

6.1. Les arbres, les haies, ...

Les nouvelles plantations seront d'espèces indigènes et veilleront à offrir un cadre de vie agréable à ses habitants et à son voisinage.

6.2. Clôtures, haies et murets

Les limites de parcelles seront séparées par des haies vives d'essences locales, intégrant ou non une clôture.

7. Les servitudes

7.1. La servitude de type urbanistique

Il n'y a aucune servitude urbanistique sur les fonds couverts par le présent PAP.

7.2. La servitude écologique

Il n'y a aucune servitude écologique sur les fonds couverts par le présent PAP.

7.3. La servitude de passage

Il n'y a aucune servitude de passage sur les fonds couverts par le présent PAP.

7.4. Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder / à démolir

Il n'y a aucun élément bâti ou naturel à sauvegarder ou à démolir sur le présent PAP.

8. Les infrastructures techniques

Le nouveau lotissement sera raccordé aux infrastructures existantes rue « Im Thal » :

- Réseau eau
- Canalisations
- Raccordements électriques (Cegedel)
- Raccordements téléphone (P&T)
- Câblage TV (Coditel)

9. Les fonds destinés à être cédés à la commune

L'entièreté de la parcelle 559/4663 sera cédée à la commune afin d'assurer une continuité de la zone de trottoir entre la voirie et la partie privée.

10. Les fonds destinés à la viabilisation

Le périmètre du PAP étant de faible envergure et immédiatement relié aux infrastructures existantes, aucune infrastructure nouvelle n'est nécessaire afin d'en assurer la viabilité.

11. Dispositions visant à garantir un développement harmonieux

11.1. Traitement des façades

Les revêtements de façade se feront en crépi de couleur s'inspirant des tons traditionnels, en harmonie avec les coloris des façades des constructions voisines. Le soubassement pourra être réalisé en pierres naturelles ou en crépi.

11.2. Aménagement des dépendances

Remises de jardin :

Elles seront admises pour autant que leur surface ne dépassera pas 16 m², que leur hauteur ne dépassera pas 3 m hors tout. Elles seront situées en fond de parcelles dans les limites postérieures et latérales sous condition de garder 1.90m par rapport à ces limites. Elles seront destinées uniquement à l'entreposage de bois et de matériel de jardinage et seront impérativement construites en bois.

11.3. Accès carrossables privés

Les surfaces d'accès aux habitations seront en pavés à joint ouvert, de façon à garantir au mieux la perméabilité du terrain.