

**Mme PETERS Christine**  
**Mme PETERS Mariette**  
**Mme PETERS Nicole**

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

**"Kraeizgaass"**

**À HOSINGEN**

**COMMUNE DU PARC HOSINGEN**

**best**  
**Ingenieurs-Conseils**

**Bureau d'Etudes et de Services Techniques**

2, rue des Sapins  
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg  
Fax : 34 94 33

**Mars 2017**

**Mme PETERS Christine**  
**Mme PETERS Mariette**  
**Mme PETERS Nicole**

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

**"Kraeizgaass"**

**À HOSINGEN**

**COMMUNE DU PARC HOSINGEN**

**I. RAPPORT JUSTIFICATIF**

**best**  
Ingenieurs-Conseils

**Bureau d'Etudes et de Services Techniques**

2, rue des Sapins  
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg  
Fax : 34 94 33

## Table des matières

1. INTRODUCTION .....	3
1.1. Contexte .....	3
1.2. Situation cadastrale.....	4
2. Cadre règlementaire .....	5
2.1. Cadre règlementaire national .....	5
2.2. Plan d'aménagement général .....	6
3. Descriptif du parti urbanistique .....	9
3.1. Cadre urbain.....	9
3.2. Cadre environnemental.....	11
4. Exposé des motifs.....	13
4.1. Aménagement des espaces privés .....	15
4.2. Aménagement des espaces publics .....	20
5. Synthèse des principales caractéristiques du P.A.P. ....	23
6. Annexes .....	24



## 1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de Mme Peters Christiane, Mme Peters Mariette et Mme Peters Nicole, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Kraeizgaass » dans la Commune du Parc Hosingen, selon la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la localité Hosingen appartenant à la Commune du Parc Hosingen afin de permettre l'aménagement de bâtiments à vocation résidentielle.

### 1.1. Contexte

La Commune du Parc Hosingen se situe dans la région de l'Oesling et présente une superficie de 70,65 km<sup>2</sup> pour 3.422 habitants (21.7.2016 – source: commune du Parc Hosingen).

Cette nouvelle commune a vu le jour le 1er janvier 2012, suite à la fusion des anciennes communes de Consthum (localités Consthum et Holzthum), d'Hoscheid (localités d'Hoscheid, Hoscheid-Dickt et Unterschlinder) et de Hosingen (localités Bockholtz, Dasbourg Pont, Dorscheid, Eisenbach, Hosingen, Neidhausen, Rodershausen et Wahlhausen).

Hosingen, localité principale de cette nouvelle commune, abrite les fonctions administratives ainsi que de nombreux commerces et services (centre scolaire et sportif,...). Cette localité est facilement accessible via la route nationale N7. Elle compte 1010 habitants, soit 29,51% de la population communale (source : Commune du Parc Hosingen).

La zone couverte par le présent projet présente une superficie de 23 ares et 69 ca et est située au à « Kraeizgaass », à l'ouest de la localité de Hosingen.

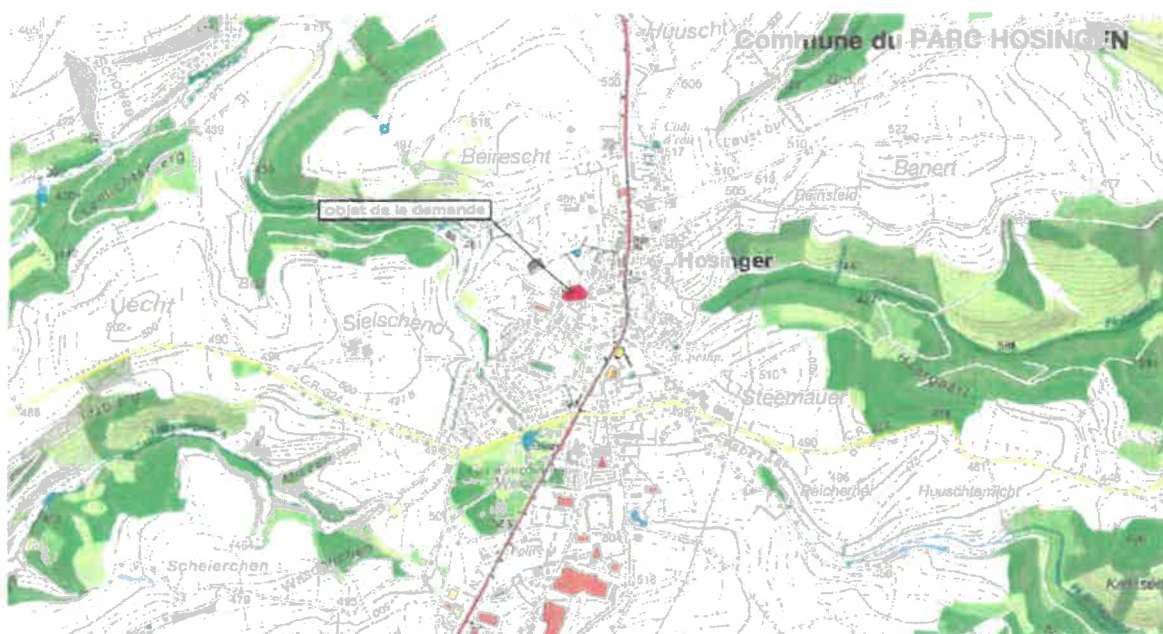


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : Administration du Cadastre et de la Topographie (2013)).

## 1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur une partie d'un bien situé dans la « Kraeizgaass » à Hosingen, cadastré Commune du Parc Hosingen, section NnE de Hosingen, numéros :

- 52/3343, appartenant à :
  - Mme Peters Christiane (1/3)
  - Mme Peters Mariette (1/3)
  - Mme Peters Nicole (1/3)

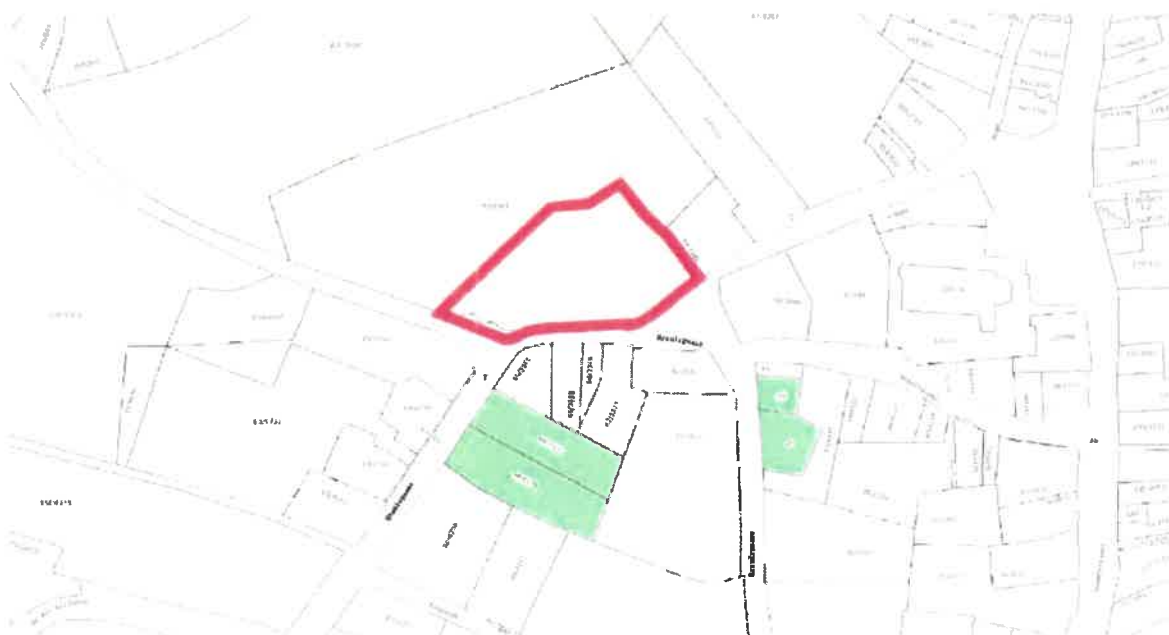


Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT).

## 2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 2.1. Cadre réglementaire national

#### 2.1.1. IVL

Suivant le concept intégré des transports et du développement spatial pour le Luxembourg<sup>1</sup>, la Commune du Parc Hosingen figure comme commune de décongestion pour les centres de développement et d'attraction (CDA) de Clervaux et de Vianden, qui eux ne possèdent qu'un potentiel de développement limité. La Commune peut donc se développer au-delà de la « Eigenentwicklung ».

#### 2.1.2. Programme Directeur d'Aménagement du Territoire

D'après le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire (PDTA), la Commune du Parc Hosingen se situe entre les CDA régionaux de Clervaux et de Vianden. De plus, elle fait partie du milieu rural.

*« Les CDA régionaux sont des centres urbains ou des localités dans lesquels se concentrent les équipements et les services, publics et privés, destinés à couvrir les besoins courants, mais dépassant sensiblement le niveau quotidien. Ils prennent en charge des populations de plusieurs milliers d'habitants. Ils répondent aux besoins d'approvisionnement de base en biens et services de niveau régional et jouent un rôle-clé pour le maintien et l'essor de leurs aires périphériques.*

*En milieu urbain, les CDA régionaux remplissent souvent un rôle complémentaire par rapport au CDA d'ordre moyen le plus proche. En milieu rural, ils ont tout d'abord pour fonction de garantir aux populations locales un certain niveau en matière d'approvisionnement public et privé. Ce rôle stabilisateur des CDA doit être renforcé par leur développement, afin qu'ils se voient confirmés comme pôle de développement régional. » (Source : PDAT 2003 - P.132-133).*

---

<sup>1</sup> IVL- Integratives Verkehrs- und Landesplanungskonzept für Luxemburg, Januar 2004

## 2.2. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits dans la « zone d'habitat à caractère rural » au plan d'aménagement général de la localité de Hosingen dans la Commune du Parc Hosingen.

### 2.2.1. Partie graphique



Figure 3: Extrait du PAG (Source: Commune du Parc Hosingen).

### 2.2.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite *règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites* de la localité Hosingen appartenant à la Commune du Parc Hosingen (modifié en novembre 2015).

Les principaux articles concernant le présent P.A.P. sont libellés comme suit :

#### « Art. 2-1-2 Zones d'habitation – définition

- Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales ou artisanales et des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent pas de nuisance.*
- Dans ces zones sont interdites les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.*
- L'implantation des bâtiments en mitoyenneté sur la limite de propriété latérale est obligatoire, si une construction existante, sur le terrain attenant, n'accuse pas de recul sur ladite limite latérale.*



- d) *A l'exception des dépendances, définies dans l'art. 2-3-16, tous les immeubles devront être implantés obligatoirement dans une bande parallèle à l'alignement prévu aux articles 2-2-1 et 2-3-10, d'une profondeur de 20m.*
- e) *Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté doit présenter la même hauteur à la corniche et le même alignement que l'ensemble du bloc.*
- f) *Le nombre maximum admissible de logement se calcule suivant l'article 2-3-15.*
- g) *Les portes d'entrée principales des maisons jumelées doivent se trouver au même niveau, si ces entrées se trouvent dans la même façade frontale.*
- h) *Les toitures couvertes de tôle sont interdites sur les constructions principales. Seules les dépendances peuvent être couvertes de tôle à condition que celle-ci soit de couleur non reluisante. Les toitures plates sont autorisées quand celles-ci tiennent compte du caractère architectural des constructions avoisinantes. Les toitures plates peuvent être recouvertes de gravier ou d'une couverture végétale. Elles doivent être réalisées selon les règles de l'art afin d'éviter toute infiltration d'eau dans la construction et dans la structure porteuse.*
- i) *Les dispositions de l'article 2-2-1 déterminent les autres prescriptions dimensionnelles pour les différentes zones d'habitation.*

#### Art. 2-1-3 Subdivision des zones d'habitation

*Les zones d'habitation se subdivisent en :*

- a) *Zone d'habitat à caractère rural*
- b) *Zone de faible densité*

#### Art. 2-1-4 Zone d'habitat à caractère rural

- a) *Les zones d'habitat à caractère rural comprennent les parties du territoire communal destinées aux immeubles d'habitation isolés, jumelés ou groupés en bande, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat. Les constructions doivent présenter un caractère rural.*
- b) *Les marges de reculement de min. 3 m sur la limite latérale sont obligatoires :*
  - *Si un projet d'aménagement particulier impose ce recul*
  - *Si un bâtiment sur le terrain attenant accuse ce même recul*

*Si un bâtiment avoisinant est implanté sur la limite de propriété, la construction à ériger pourra être implantée sur la limite de propriété, s'il existe un accord écrit entre voisins.*

- c) *Le nombre maximum des niveaux est fixé à trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages. L'étage supérieur doit se situer, au niveau de la façade antérieure et postérieure, à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° sur la ligne de rive de la corniche (donc en retrait par rapport au rez-de-chaussée et au premier étage) ou être aménagé dans les combles.*

**Art. 2-2-1**

<b>Déf. cf. art.</b>		<b>Zone d'habitat à caractère rural (Art. 2-1-4)</b>
Art. 2-3-13	a) nombre maximum admissible de niveaux	2+1
Art. 2-3-12	b1) hauteur maximale admissible à la corniche des constructions principales	6,5 m
	b2) hauteur maximale admissible au faite des constructions principales	12 m
	b3) hauteur maximale admissible des dépendances arrière et latérales	5 m
Art. 2-3-4	c) profondeur maximale des bâtiments d'habitation	14 m
	d) profondeur minimale pour maisons accolées	11 m
	e) largeur minimale de façade des constructions principales : - Constructions isolées - Constructions accolées	10 m 7 m
Art. 2-3-1 + 2-3-2	f1) marges de reculement minimales à partir des limites de propriété des constructions principales	min. 4m – max. 6 m ou alignement existant
	- à l'avant	
	- à l'arrière	
	- latérales	3 m
	f2) marges de reculement minimales à partir des limites de propriété des dépendances non agricoles	
	Dépendances non agricoles	
	- à l'avant	6 m
	- à l'arrière et latérales	3 m ou moins si accord écrit entre voisins
	Dépendances non agricoles	
	- à l'avant	6 m
	- à l'arrière et latérales	3 m
Art. 2-3-3	g) Rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle	40 %
Art. 2-3-3	h) Surface bâtie minimale admissible pour maisons jumelées ou groupées	80 m <sup>2</sup>
Art. 2-3-3	i) Surface bâtie minimale admissible pour maisons isolées	90 m <sup>2</sup>

**2.2.3. Schéma directeur**

Les fonds couverts par le présent PAP n'ont pas fait l'objet d'un schéma directeur.

### 3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

#### 3.1. Cadre urbain

##### 3.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le présent PAP sont situés au nord-ouest de la localité de Hosingen et s'inscrivent dans un quartier de faible densité et caractérisé par un habitat à caractère rural.

Au sud de la localité de Hosingen, se trouvent des infrastructures sportives (terrains de football, hall sportif), le centre d'intervention, ainsi qu'une zone d'activité artisanale.

La zone de projet est actuellement occupée par une ancienne ferme.



Figure 4 : Orthophotoplan (Source : ACT – geoportail.lu).



Photo 1 : Vue sur le bâtiment existant (Source : BEST)



Photo 2 : Vue sur la cours intérieure de la ferme (Source : BEST)



Photo 3 : Vue sur la rue « Kraeizgaass » (Source : BEST)



Photo 4 : Vue sur le croisement « Kraeizgaass » (Source : BEST)

### 3.1.2. Mobilité et transport en commun

La zone de projet est située à environ 200 mètres de l'arrêt de bus « Ewescht Duerf » (Hauptstrooss) qui dessert les lignes :

- 555 : Ettelbrück - Diekirch - Weiswampach
- 655 : Wiltz - Hosingen
- 840 : Troine - Clervaux - Colmar/Usines - Bissen

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Wilwerwiltz qui est localisée à moins de 10 km au sud-ouest du PAP. Elle assure des connexions vers Luxembourg-Ville et Liers (Liège).

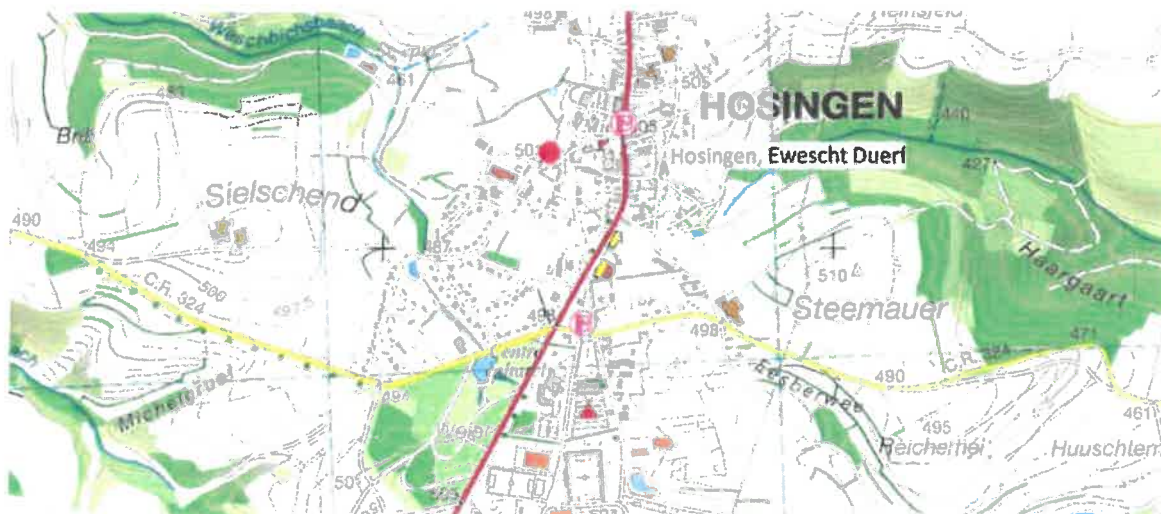


Figure 5: Localisation des arrêts de bus à Hosingen (Source: ACT-geoportail.lu).

### 3.1.3. Équipements publics et services

En tant que localité principale de la Commune du Parc Hosingen, Hosingen dispose un large éventail d'équipements publics (écoles, centre culturel, bureau de poste, police, infrastructures sportives, mairie, ...) et de services (restaurants, magasins de proximité, ...).

### **3.2. Cadre environnemental**

#### **3.2.1. Topographie et affectation**

Le PAP s'étend sur une superficie totale de 23,69 ares.

Ce dernier longe la rue « Kraeizgaass » sur environ 100 mètres et est actuellement occupée par une ancienne ferme. Le terrain possède une profondeur moyenne d'environ 35 mètres pouvant aller jusqu'à environ 45 mètres.

L'altitude du terrain au niveau de la voirie varie entre 500 m à l'ouest et 504 m à l'est du projet. La partie du terrain situé à l'arrière de la ferme possède quant à elle une variation d'altitude entre 500 m à l'ouest et 501 à l'ouest du projet. En conséquence, la pente est de relativement faible à moyenne (~2,0 à 4,5 %) et est orientée à l'ouest.

Les constructions seront implantées de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel.

#### **3.2.2. Bois et zones protégées**

La zone de projet est située à plus de 300 mètres de la zone habitats Natura 2000 « Vallée de l'Our de Ouren à Wallendorf-Pont » (LU0001002) et à plus de 400 mètres de la zone de protection des oiseaux « Région de Kiischpelt » (LU002013).

Au vu de leur éloignement, le projet n'aura aucun impact sur les zones protégées.



Figure 6: Zones Natura 2000. En vert foncé « Région de Kiischpelt » et en vert clair « Vallée de l'Our de Ouren à Wallendorf-Pont » (Source: ACT -- Geoportail.lu)

### 3.2.3. Zone de bruit

La zone de projet n'est pas située dans une zone de bruit.

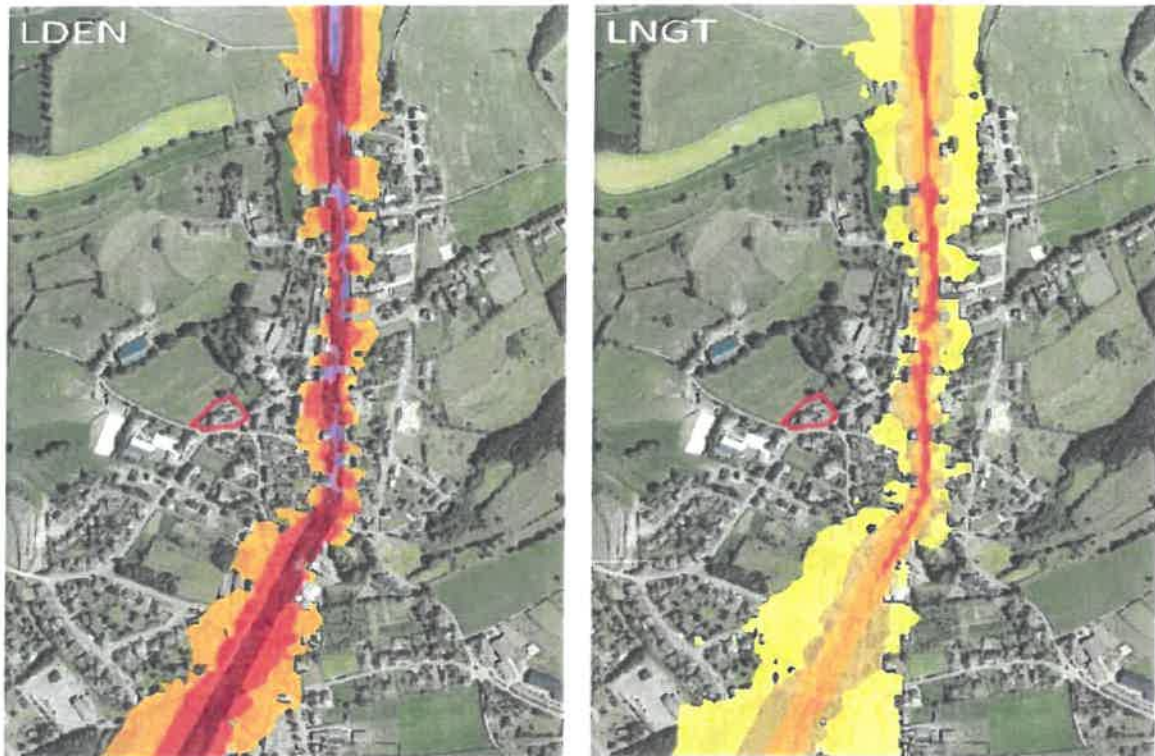


Figure 7 et 8 : Zones de bruit des axes routiers 2011 LDEN et LNGT (Source: ACT – Geoportail.lu)

### 3.2.4. Espaces soumis à des servitudes écologiques

La zone de projet ne présente pas d'espaces soumis à une servitude écologique.

## 4. EXPOSE DES MOTIFS

### 4.1. Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 23,69 ares, est situé dans la « zone d'habitat à caractère rural » au plan d'aménagement général de la localité de Hosingen dans la Commune du Parc Hosingen.

Le projet propose l'aménagement de sept lots destinés à 6 unités de logements dont une transformation d'une maison existante et la construction 5 nouvelles maisons. Le lot 7 sera destiné à la copropriété (accès et parking) pour les lots 2 à 6. Le lot 1, sur lequel se trouve la maison à conserver, reste indépendant.

Les logements sont répartis sur six maisons en bande avec une mixité qui se traduit par la création de maison de taille différente. La densité de logement s'élève à 25,33 unités de logement par hectare brut.

Le projet prévoit un échange de terrain avec la commune suivant le schéma qui suit :

- 0,27 ares de terrain public seront cédés au domaine privé
- 1,67 ares de terrain brut seront cédés au domaine public communal.

La surface du projet dédiée au public pour l'aménagement d'un trottoir, d'un chemin piéton et d'espaces verts publics sera de 2,85 ares.

Le terrain présentant une superficie inférieure à un hectare, aucun logement devra répondre aux spécifications des logements à coûts modérés.

La localité Hosingen compte 1010 habitants au 21 juillet 2016 (source : commune du Parc Hosingen). Les 6 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 14 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 1,5 % de la population de la localité.

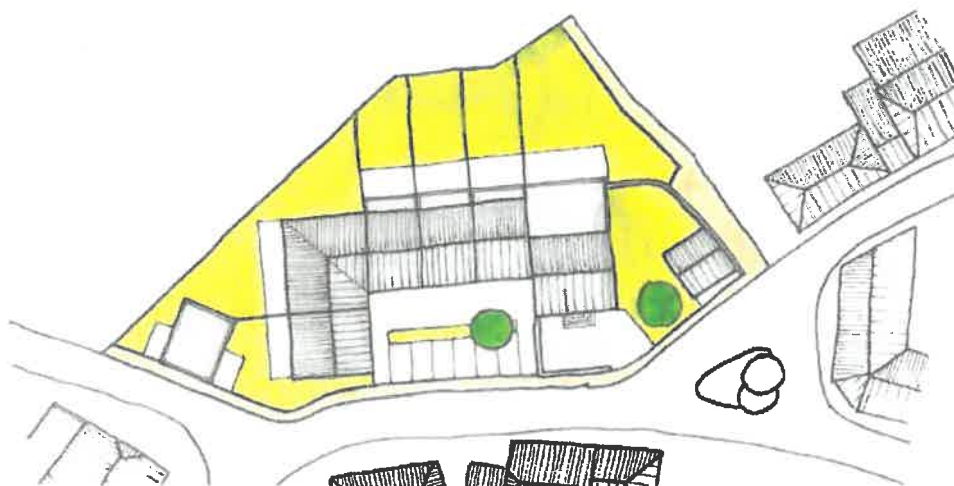


Figure 09 : Esquisse de l'élaboration du P.A.P. (Source : BEST)

#### 4.2. Présentation du développement quartier Kraeizgaass

Le présent projet fait partie d'un concept visant le développement du quartier «Kraeizgaass ». A terme le quartier disposera de 23 logements supplémentaires (6+5+12) ainsi que d'une aire de jeux centrale. Le développement du quartier se déroulera en trois phases.

La première phase (PAP) consiste en la revalorisation d'un îlot constitué d'un corps de logis avec ses communs. Le corps de logis sera conservé et assainit avec la possibilité de construire une extension à l'arrière. Les communs quant à eux seront démolis pour reconstruire des maisons en bande en adéquation avec le gabarit existant.

La deuxième phase (PAP antérieur) comprend le développement du quartier inscrit dans les limites du présent plan d'aménagement général.

Le développement de la troisième phase sera réalisé à moyen terme, suite à l'extension des limites du PAG en vigueur.

Les trois phases seront reliées entre elles par un chemin piéton qui permettra également d'accéder à une future zone verte avec une aire de jeux.



Figure 10 : Schéma de développement du quartier Kraeizgaass (Source : BEST)



### **4.3. Aménagement des espaces privés**

#### **4.3.1. Projet**

Le projet a été développé de sorte à maintenir le caractère villageois typique de Hosingen qui est actuellement présent tout en minimisant le recours à des dérogations.

##### **a) Constructions existantes**

Le corps de logis de la ferme situé dans la zone de projet avec les éléments le caractérisant (escalier, murets, etc...) sera conservé. En effet, bien que n'étant pas classé, ce bâtiment est un témoin de la reconstruction de l'après-guerre à Hosingen. Il a également été déterminé, lors de la visite du 29 septembre 2016 que le bâtiment se trouve dans un très bon état (voir rapport ra-151036-001 en annexe).

Par contre, dans l'intérêt du développement du quartier, les différentes annexes seront démolies.

##### **b) Morphologies des constructions**

Dans un souci de maintien du caractère villageois existant et la transition avec le corps de logis conservé, les corniches et les faitières des nouvelles constructions admises dans le PAP (lot 2 à 6) seront maintenus au même niveau que celles des constructions démolies. Toutefois, afin de garantir la construction de logements ergonomiques et la création d'un cadre de vie agréable, le gabarit sera allongé et le pignon sur rue sera légèrement déplacé.

Pour garantir une cohérence dans l'aspect de l'îlot, des alignements obligatoires sont imposés tels qu'indiqués dans la partie graphique. Dans la même idée le niveau du rez-de-chaussée sera surélevé d'une marche par rapport au niveau de la cour.

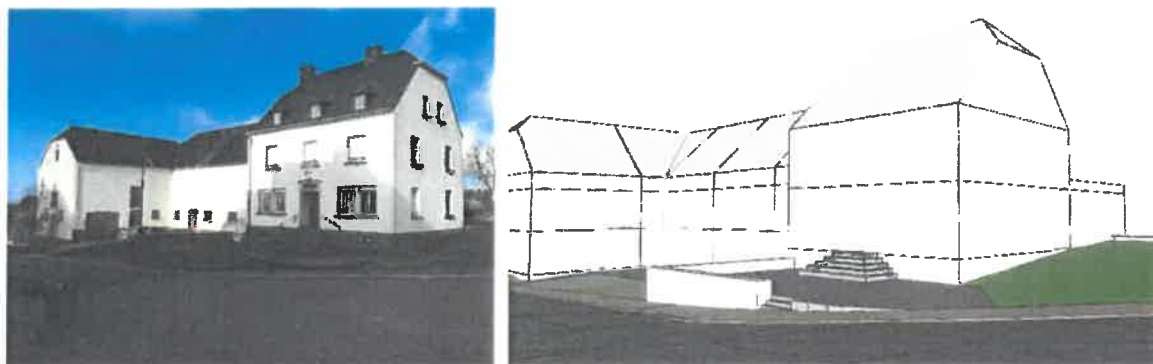


Figure 11 : relation entre l'existant et le projet (source : BEST)

Les nouvelles constructions disposeront de trois niveaux, soit un rez-de-chaussée et deux étages, dont un sera aménagé dans les combles. Toutes les maisons pourront disposer d'un niveau en sous-sol non aménageable. Les lots 1 à 4 pourront disposer de constructions secondaires à toiture plate.

**c) Hauteur des constructions principales**

Le niveau à la corniche des nouvelles constructions (lots 2 à 6) sera situé au niveau 508,80 m sur le réseau national de nivellement (NG95).

Les constructions principales seront couvertes de toitures à deux versants dont le niveau à la faitière sera situé au niveau 513,50 m sur le réseau national de nivellement (NG95) ce qui correspond à une pente de toiture de 43,5°.

**d) Hauteur des constructions secondaires**

Les constructions secondaires des lots 2 à 4 auront une hauteur à l'acrotère de 3,50 m prise par rapport au niveau du rez-de-chaussée. Des terrasses au-dessus des constructions secondaires sont admises.

Pour le lot 1 la construction secondaire pourra avoir une hauteur à l'acrotère de 6,50 m prise au niveau du sous-sol existant. Dans ce cas une terrasse ne sera pas admise. Pour qu'une terrasse au-dessus de la construction secondaire soit autorisée le niveau de l'acrotère ne pourra dépasser celles de la construction secondaire du lot annexe (lot 2).

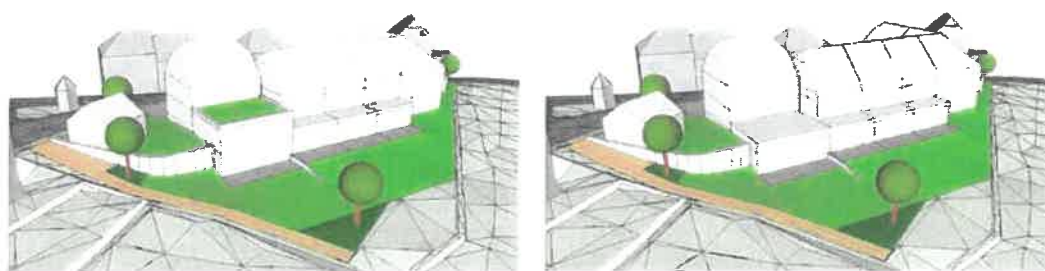


Figure 12 : construction secondaire admise lot 1 (source : BEST)

**e) Profondeur des constructions**

Les nouvelles constructions auront une profondeur de 10 mètres pour les volumes principaux.

Pour les lots 2 à 4 les constructions secondaires pourront avoir une profondeur de 3,00 mètres. La construction secondaire du lot 1 pourra avoir une profondeur de 7,72 mètres pour s'aligner à celles des lots 2 à 4.

f) Garages et emplacements de stationnement

Pour le lot 1 le PAP prévoit un garage pouvant accueillir deux véhicules. Les lot 5 et 6 disposeront chacun d'un garage pour un véhicule ainsi que d'un emplacement de stationnement. Les lots 2 à 4 disposeront chacun de 2 emplacements de stationnement situées sur le lot 7.

g) Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le tableau 1 figure, pour chaque lot, les valeurs maximales de la « surface d'emprise au sol » calculées sur base du prescrit du PAG (COS ≤ 0,4).

Ces valeurs sont calculées en moyenne pour l'ensemble de la surface du PAP située dans la « zone d'habitat à caractère rural ». Les surfaces parcellaires (20,84 ares) sont déduites des surfaces publiques devenant privées (0,27 ares) ce qui correspond à une surface de parcelle à prendre en compte pour ce calcul de 2057 m<sup>2</sup>.

Ainsi la somme des surfaces d'emprise au sol doit être inférieure à 823 m<sup>2</sup> (2057 m<sup>2</sup> \* 0,4).

Lot	Surface de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Surface d'emprise au sol maximale pour un COS de 0,4 (m <sup>2</sup> )
1	692	277
2	187	75
3	187	75
4	173	69
5	387 (395-8)	154
6	189 (205-16)	76
7	242 (245-3)	97
<b>total</b>	<b>2057 (2084-27)</b>	<b>823</b>

Tableau 1 : Valeur maximale des « surfaces d'emprise au sol » (source : BEST)

#### **4.3.2. Dérogations**

Le présent projet a été développé dans l'objectif de maintenir le caractère de ferme existant actuellement sur site tout en s'écartant le moins possible des prescriptions réglementaires communales.

Afin de garantir un projet cohérent, certaines dérogations, au titre de l'article 108 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, seront d'application.

##### **a) Hauteur des constructions**

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 2-2-1 b1) et b2) du plan d'aménagement général de la localité de Hosingen en proposant de fixer :

- la hauteur sous corniche maximale à 8,30 m au lieu de 6,50 m.
- la hauteur faîtière maximale à 13,00 m au lieu d'une hauteur de 12,00 m.

Ces hauteurs sont prises dans le cas le plus défavorable et permettent de maintenir les corniches et les faîtes aux niveaux des constructions existantes.

Cette disposition vise à garantir le maintien du caractère villageois existant et le respect des valeurs du bâtiment du lot 1 qui sera préservé.

##### **b) Profondeur des constructions**

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 2-2-1 d) du plan d'aménagement général de la localité de Hosingen en proposant de fixer la profondeur minimale pour maisons accolées à 10,0 m au lieu de 11,0 m

Cette disposition vise à garantir le maintien du gabarit des constructions existantes. Par les constructions secondaires cette profondeur peut aller jusqu'à 13,0 m au niveau du rez-de-chaussée pour les lots 2 à 4. Du fait que les maisons ne disposeront pas de garage intérieur la surface du rez-de-chaussée pourra être dédiée dans sa totalité à l'habitation.

##### **c) Largeur de façade des constructions principales**

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 2-2-1 e) du plan d'aménagement général de la localité de Hosingen en proposant de fixer la largeur de façade minimale pour maisons accolées à 2,0 m au lieu de 7,0 m pour le lot 5 uniquement.

Cette disposition vise à garantir le maintien de la forme de l'ensemble du bâtiment existant. La maison se trouvant à l'angle, elle disposera uniquement d'une largeur en façade de 2,0 m. Cependant cette dernière disposera d'une largeur de façade arrière de 12,0 m et façade latérale de 10,0 m.

#### d) Marges de reculement des constructions principales

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 2-2-1 f1) du plan d'aménagement général de la localité de Hosingen en proposant de modifier les reculs minima des constructions principales comme suit.

Afin de garantir le maintien de la forme de l'ensemble du bâtiment existant tout en garantissant une densité de logement adéquate avec le lieu, le lot 5 disposera d'un recul à la façade arrière de 7,75 m et d'un recul latéral de 6,50 m (mesuré au milieu des façades respectives perpendiculairement à la limite). Le recul minimum pour le bâtiment et la terrasse sera de 3,00 m.

Dans le but de conservation de la forme de la cour existante, Le lot 6 disposera d'un recul latéral de 1,45 m. Ceci garanti également une qualité de vie améliorée pour les lots 5 et 6 (taille de logement).

#### e) Marges de reculement des dépendances

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 2-2-1 f2) du plan d'aménagement général de la localité de Hosingen en proposant de modifier les reculs minima des dépendances non agricoles comme suit.

Du à la configuration du terrain et afin de garantir un minimum de surface dédié à la fonction garage le recul avant minimum pour dépendances non agricoles sera de 1,70 m. De même ces dépendances disposeront d'un recul latéral minimum de 2,00m et/ou seront construites sur la limite de la parcelle (lot 1).

### 4.3.3. Servitudes

Etant donné que la maison existante du lot 1 dispose de fenêtres donnant vers la cours, le lot 7 sera grevé d'une servitude de vue.



Figure 13 : fenêtres latérales du lot 1 (source : BEST)

Le lot 7 sera également grevé d'une servitude pour le raccordement et l'entretien des différents réseaux enterrés par les services compétents.

Les lots 3 à 6 disposeront d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales au niveau des gouttières afin de permettre l'évacuation des eaux de toiture des nouvelles constructions (lots 2 à 5). En amont cette servitude des lots 5 et 6 s'étendra au niveau des fossés ouverts pour eaux pluviales (voir plan n°151036-1-01).

#### **4.3.4. Logements à coût modérés**

Conformément à l'article 29 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.* »

Le présent projet présente une superficie inférieure à un hectare et ne nécessite donc pas la création de logements à coût modéré.

#### **4.3.5. Déblais / remblais**

Vu la faible déclivité du terrain, peu de travaux de terrassement seront nécessaires.

Les maisons seront implantées de manière à limiter les travaux de terrassement au strict minimum. Les travaux de terrassement sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP.

Le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum cinquante centimètres tout en maintenant une transition cohérente entre les différentes parcelles.

#### **4.4. Aménagement des espaces publics**

##### **4.4.1. Cession des terrains**

Conformément à l'article 34 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « (1) *Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...).* »

Le présent projet prévoit de continuer le trottoir existant jusqu'à la fin des limites du PAP et d'aménager un chemin piéton le long de la parcelle du côté Est. Ces deux infrastructures pourront dans un futur plus ou moins proche relier l'extension du quartier Kraeizgaass. Ces aménagements seront en partie réalisés sur du terrain privé qui sera ensuite cédé à la commune (1,67 ares) et en partie sur du terrain appartenant à la commune du Parc Hosingen (1,18 ares) (voir plan annexe : 151036-1-01).

##### **4.4.2. Voirie de circulation motorisé et chemin piéton**

Le présent projet prévoit l'aménagement d'un trottoir d'une largeur de 1,50 m le long de la rue « Kraeizgaass » et d'un chemin piéton le long du lot 1. Ce dernier assurera la liaison entre le présent projet et une future aire de jeux qui se situera à l'arrière du lot 1.

##### **4.4.3. Espace vert**

Le présent projet prévoit trois petits espaces vert publiques (EVP's).

Un premier EVP (18,5 m<sup>2</sup>) sera situé le long de la rue « Kraeizgaass » et permettra de créer un croisement en adéquation avec le développement du quartier.

Le deuxième EVP (10,0 m<sup>2</sup>) se situera entre le lot 1 et le chemin piéton. Ce dernier fera partie du chemin et donnera une liaison avec la future aire de jeux.

Le troisième EVP (27,5 m<sup>2</sup>) sera situé à l'arrière des lots 1 et 2. Cet espace est le début d'un espace vert public comprenant une aire de jeux qui sera réalisée lors de l'extension du quartier « Kraeizgaass ».

#### **4.4.4. Évacuation des eaux**

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif. Actuellement, seule une partie du projet est desservie par des canalisations séparées (eaux usées et pluviales).

Les eaux usées issues des futures constructions (lot 2 à 6) seront évacuées vers une canalisation pour eaux usées qui sera situé sur le lot 7. Cette dernière sera raccordée à la canalisation pour eaux usées située dans le chemin communal au sud du PAP. Pour le lot 1 le raccordement se fera directement à la canalisation pour eaux usées située dans la voirie communale.

Les eaux pluviales issues des futures constructions (lot 2 à 6) seront évacuées via les gouttières des lots 3 à 6 (servitudes) et des fossés ouverts vers la canalisation pour eaux pluviales située dans la voirie communale. Le lot 1 se raccordera, via des fossés ouverts, au réseau des eaux pluviales situé dans la voirie communale. Etant donné que la canalisation se trouve dans la rue inférieure du croisement, le raccordement sera réalisé dans la rue supérieure (voir plan 151036-1-01).



## 5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP.

<b>REPARTITION DES SURFACES</b>	
Surface privée, dont :	20,84 ares (87,97 %)
- terrain privé restant privé	- 20,57 ares (86,83 %)
- terrain public devenant privé	- 0,27 ares (1,14 %)
Surface publique, dont :	2,85 ares (12,03 %)
- Terrain privé devenant public	- 1,67 ares (7,05 %)
- Terrain public restant public pour l'aménagement du trottoir	- 1,18 ares (4,98 %)
Surface totale du PAP	23,69 ares (100 %)
<b>PARCELLAIRE PRIVE</b>	
Maisons en bande	6 unités
Total parcelles	7
Total logements	6
Logements par hectare	25,33 logements / ha

NB : La densité de logement correspond au rapport entre le nombre d'unité de logement (6) et la surface totale du terrain à bâtir brut situé en zone d'habitat (23,69 ares).

## 6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite du PAP ;
- Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
- Extrait du plan général d'aménagement et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Hosingen (à compléter);
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. (à compléter);
- Rapport de visite ra-151036-001 ;
- Plan de mesurage (n° 159167\_01) avec limite P.A.P. ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n° 151036-1-01) ;
- Levé topographique avec photos (plan n° 151036-1-02a) ;

Senningerberg, le 01 février 2017

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

  
F.AMADO

  
M. URBING

## **1. Portée du règlement**

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général est applicable dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 151036-1-01) du PAP.

## **2. Règlement architectural**

### **2.1. Caractère de la zone**

La zone couverte par le présent PAP est réservée aux maisons en bande, avec jardin, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de la destination de ce secteur.

### **2.2. Degrés d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol par lot est repris dans la partie graphique du présent PAP.

### **2.3. Reculs et saillies**

Les reculs (antérieur, latéraux et postérieur) sont fixés dans la partie graphique du présent PAP.

### **2.4. Niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé dans la partie graphique du présent PAP.

### **2.5. Hauteur des constructions**

#### **a) Constructions principales**

Pour le lot 1, le niveau de la corniche est fixée à 510,0m et celui de la faîtière à 515,0 m. Le bâtiment existant étant à conserver, une modification des hauteurs à la corniche ou à la faîtière n'est pas autorisée.

La corniche des constructions principales est fixée au niveau 508,8 m pour les lots 2 à 6. Le niveau de leur faîtière est fixé à 513,50 m.

#### **b) Constructions secondaires**

Les constructions secondaires disposent d'une hauteur maximale à l'acrotère de 6,50 m pour le lot 1 et de 3,50 m pour les lots 2 à 4. Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau intérieur du bâtiment (sous-sol pour le lot 1 et rez-de-chaussée pour les lots 2 à 4).

c) Dépendances

La hauteur maximale à l'acrotère des garages (dépendances) est fixée à 3,50 m pour les lots 5 et 6. Les niveaux d'entrée des garages peuvent être décalés, cependant les acrotères des deux garages doivent être alignés. La hauteur est mesurée à la limite entre les deux garages par rapport à l'axe de la voirie.

Le garage (dépendance) du lot 1 dispose d'une hauteur à la corniche de 3,00 m. La hauteur est mesurée à l'axe des constructions par rapport à l'axe de la voirie.

## 2.6. Toitures

a) Construction à sauvegarder

La pente et la forme de la toiture de la construction à sauvegarder (lot 1) doivent être intégralement préservées.

b) Nouvelle construction

Seules les toitures à deux versants sont admises avec une pente de 43,5°.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures et lucarnes ne sont pas admises.

c) Constructions secondaires

Les constructions secondaires sont couvertes de toitures plates.

Pour les lots 2 à 4 une terrasse peut y être aménagée.

Pour le lot 1 une terrasse peut être aménagée que si la hauteur de l'acrotère correspond avec celle du lot 2. Dans le cas contraire une toiture plate végétalisée est obligatoire.

d) Garages (dépendances)

Les garages des lots 5 et 6 sont couverts de toitures plates.

Le garage du lot 1 dispose d'une toiture à 2 versants dont la pente est comprise entre 33° et 38°.

## 2.7. Places de stationnement

Sont à considérer comme minimum :

- deux emplacements de stationnement par logement.

Les lots 1, 5 et 6 doivent intégrer ces emplacements dans sa parcelle tandis que pour les lots 2,3 et 4 ces emplacements sont à intégrer sur le lot 7.

## **2.8. Dépendances**

Une remise (abri de jardin ou construction similaire, ne servant ni à l'habitation, ni à l'installation d'un garage ou d'un atelier) est admise par lot, aux conditions suivantes :

- La hauteur hors tout est de maximum 3,00 m ;
- Elle est implantée au fond des parcelles à une distance minimale de 5,00 m de la construction principale (construction secondaire comprise) ;
- Le recul sur les limites postérieures et latérales est de minimum 3,00 m. Ce recul peut être réduit avec un accord écrit des voisins.

Elles sont réservées au seul entreposage de bois ou de matériel de jardinage.

## **2.9. Constructions à sauvegarder**

Le corps de logis de l'ancien bâtiment agricole avec tous ses éléments le caractérisant (lucarnes, fenêtres, portes, escaliers extérieurs avec mains courantes, les cheminées, etc...) sont à préserver et à restaurer en cas de besoins.

Les murets en schistes notés dans la partie graphique du présent PAP doivent être conservés et restaurer en cas de besoins.

Les constructions secondaires (grange, étable) sont à démolir.

## **2.10. Surface consolidée**

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, etc.

L'utilisation de matériaux drainant est recommandée pour l'aménagement de ces espaces.

## **2.11. Aspect visuel**

Pour le lot 1 le soubassement en pierre de schiste est à conserver et restaurer en cas de besoins.

Les soubassements des lots 2 à 6 sont soit en pierre de schiste, soit en crépis de teinte marron ou gris.

La couleur de la façade des constructions principales et de leurs dépendances doit être blanche avec une légère tonalité de beige.

La couverture de toiture est en ardoise naturelle ou artificielle de teinte anthracite.

Les dimensions des portes/fenêtres sur la façade principale et latérale du lot 1 ne peuvent être modifiées. En cas de remplacement des portes/fenêtres, leur visuel et teinte doivent respecter celui des portes/fenêtres existantes.

Pour les lots 2 à 6 l'aspect visuel de toutes les ouvertures (portes, fenêtres, fenêtres de toit, etc...) doivent être en harmonie avec la maison à conserver du lot 1. De ce fait la couleur de leurs portes d'entrées est de teinte brun ou gris et celles de leurs châssis de fenêtre et volets de teinte blanche.

De même, tout élément installé en façade ou en toiture (panneaux solaires, velux, etc...) ne peut entraîner une détérioration de ce visuel.

D'une manière générale l'aspect visuel des lots 2 à 6 doit être uniforme et en harmonie avec le bâtiment existant du lot 1.

#### **2.12. Remblais / déblais**

Le niveau du terrain projeté représenté dans la partie graphique peut être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

#### **2.13. Servitudes**

Les lots 3 à 6 sont grevés d'une servitude pour l'écoulement des eaux pluviales pour les lots 2 à 5.

Le lot 7 dispose de 2 servitudes :

- Une servitude de vue pour le lot 1.
- Une servitude pour le raccordement et l'entretien des différents réseaux enterrés par les services compétents.

### **3. Infrastructures**

#### **3.1. Réseaux**

Le projet doit se raccorder aux réseaux existants de la rue « Kraeizgaass ».

#### **3.2. Gestion des eaux usées et pluviales**

L'évacuation des eaux se fait en système séparatif :

Les eaux usées issues des constructions (futurs et existantes) sont évacuées dans la canalisation « EU » de la rue « Kraeizgaass ».

Les eaux pluviales issues des constructions (futurs et existantes) sont raccordées à la canalisation « EP » de la rue « Kraeizgaass ».

#### **3.3. Cession de terrain**

Dans le cadre du présent PAP, les fonds publics s'étendent sur 2,85 ares, soit 12,03 % du PAP.

Ces fonds se répartissent comme suit :

- 1,67 ares de terrains privés cédés au domaine communal, soit 7,05 % du PAP.
- 1,18 ares de terrains appartenant au domaine public communal et ne faisant donc pas l'objet d'une cession.

Le PAP prévoit également la cession de 0,27 ares de terrain public au domaine privé.

Senningerberg, le 15 mars 2017

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

F.AMADO

M. URBING