

## Table des matières

1. INTRODUCTION .....	2
1.1. Contexte .....	2
1.2. Situation cadastrale .....	3
2. CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	4
2.1. Plan d'aménagement général .....	4
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE .....	12
3.1. Cadre Urbain .....	12
3.2. Cadre environnemental .....	16
4. EXPOSÉ DES MOTIFS .....	17
4.1. Programmation du PAP .....	17
4.2. Aménagement des espaces privés .....	18
4.3. Aménagement des espaces publics .....	21
4.4. Biotopes .....	23
5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP .....	24
6. ANNEXES .....	25

## 1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de la société Groupe Kartheiser, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Hauptstrooss » à Hoscheid dans la commune de Parc Hosingen, selon 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 règlementaires du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Parc Hosingen afin de permettre l'aménagement de bâtiments à vocation résidentielle et commerciale.

### 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 4.031 habitants (01.01.2023 – Source : AC de Parc Hosingen).

La commune de Parc Hosingen est située dans une région touristique dont la nature préservée est le plus grand atout. Dans cette région, on y trouve de nombreuses attractions touristiques et culturelles, des équipements publics pour loisirs et des sentiers de randonnée, notamment le sentier sonore à Hoscheid dans le Parc Naturel de l'Our.

La commune comprend les villages de Hoscheid, Hoscheid-Dickt, Unterschinder, Consthum, Holzthum, Hosingen (chef-lieu), Neidhausen, Rodershausen, Wahlhausen, Dorscheid, Bockholtz, Eisenbach et Dasbourg-Pont (Source : AC Parc Hosingen).

Parc Hosingen est limitrophe avec les communes de Clervaux, Kiischpelt, Bourscheid, Putscheid et l'Allemagne.

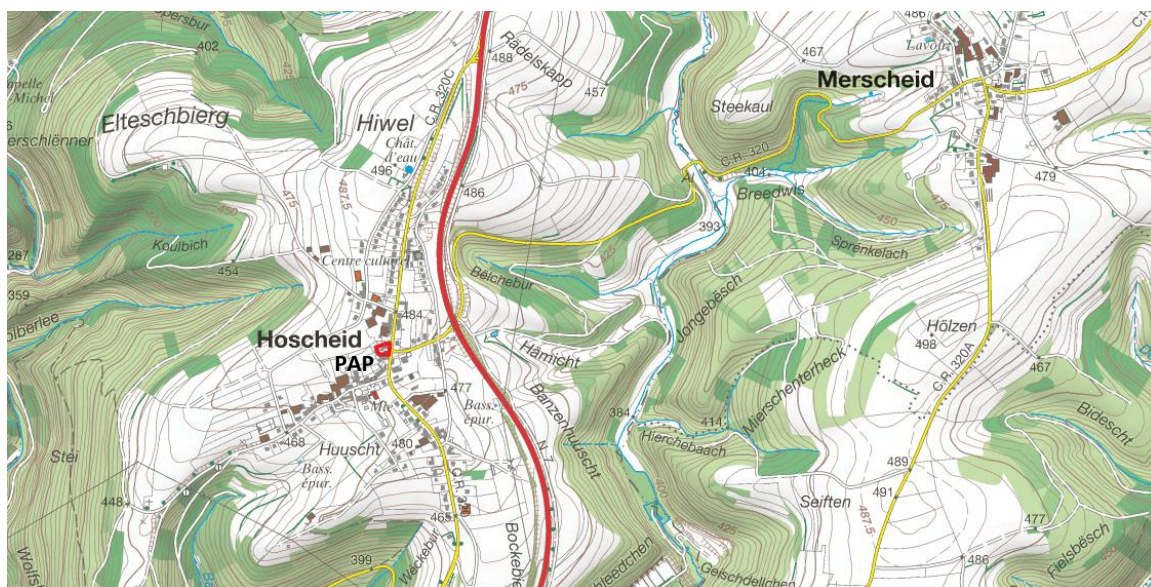


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

La zone couverte par le présent PAP a une superficie de 20,45 ares et se situe au centre de la localité de Hoscheid au lieu-dit « Hauptstrooss ».

## 1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur les fonds situés « Haaptstrooss » cadastré Commune de Hoscheid, section HdA de Hoscheid, sous le numéro 157/1 et une partie de la parcelle 154/4776 appartenant à Promotions Immo-Nord.

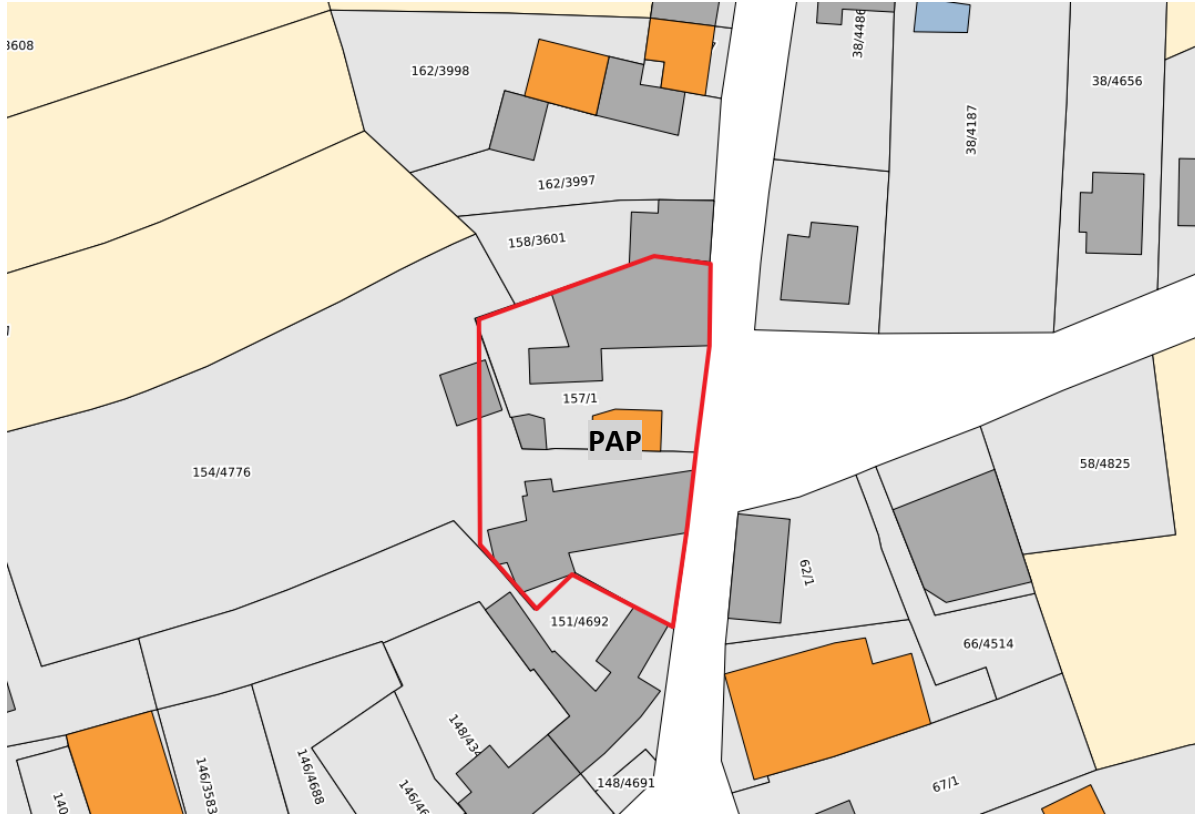


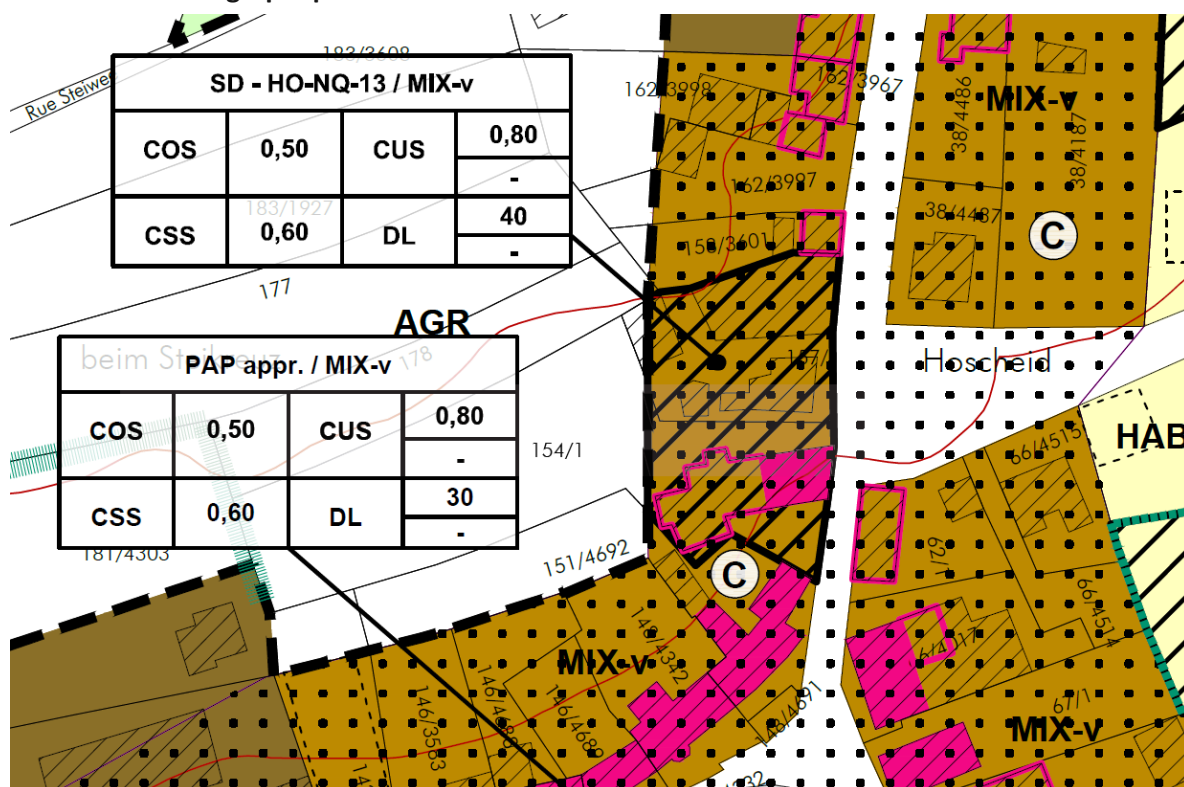
Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

## 2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone mixte villageoise », superposés d'une « zone soumise à un PAP », et en « secteur protégé de type « environnement construit » » au plan général d'aménagement et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune Parc Hosingen, actuellement en vigueur.

#### 2.1.2. Partie graphique



#### ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

##### Zones d'habitation



zone d'habitation 1

##### Zones mixtes



zone mixte villageoise

#### ZONES SUPERPOSÉES



Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

#### Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal



secteur protégé de type "environnement construit"



constructions à conserver | petit patrimoine à conserver - à titre indicatif

gabarits d'une construction existante à préserver - à titre indicatif

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

### **2.1.1. Partie écrite**

Les règles d'aménagement de ce site sont définies dans la partie écrite du PAG de la Commune de Parc Hosingen.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

#### **TITRE II REGLES D'URBANISME**

##### **Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

##### **Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

##### **Art. 4 Zones mixtes**

##### **Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)**

*La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1000m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 1000m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.*

*Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :*

- *la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50% au minimum ; la commune peut déroger au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ;*
- *les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites ;*
- *il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.*

##### **Chapitre 1.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

##### **Art. 12 Prescriptions générales**

*Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.*

*Les définitions relatives au degré d'utilisation du sol sont celles des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. ANNEXE 1).*

### **Art. 13 Emplacements de stationnement**

#### **Art. 13.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures**

*Dans le cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m<sup>2</sup>, ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :*

- *pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements ;*
- *pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;*
- *pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;*
- *pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de vingt (20) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;*

*(...)*

*Les emplacements de stationnement sont, à l'exception de ce qui suit, aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.*

*Lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis, le conseil communal pourra fixer une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.*

### **Art. 25 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »**

#### **Art. 25.1 Définition**

*Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :*

- *authenticité de la substance bâtie et de son aménagement ;*
- *rareté du type de bâtiment ;*
- *exemplarité du type de bâtiment ;*
- *importance architecturale ;*
- *témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.*

*Chaque construction à conserver renseignée sur la partie graphique du PAG répondra à au moins un des critères susmentionnés.*

*Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.*

*Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».*

**Art. 25.2 Prescriptions générales relatives aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »**

*Pour toute demande d'autorisation de construire concernant une construction à conserver ou un gabarit d'une construction existante à préserver, les autorités compétentes peuvent demander un levé des limites cadastrales ainsi qu'un levé de l'implantation du bâti existant.*

*Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être considérées, notamment :*

- *le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du bâti ;*
- *l'implantation des constructions (en cas de divergences entre le plan cadastral et l'implantation réelle des constructions, l'implantation réelle fait foi) ;*
- *les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.*

*Les nouvelles constructions ou transformations qui risquent de porter préjudice au secteur protégé, peuvent être interdites.*

**Art. 25.3 Immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti »**

*Les immeubles et éléments ponctuels qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « patrimoine bâti » et sont indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général.*

*Les immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti » relèvent des catégories suivantes :*

- *constructions à conserver ;*
- *petit patrimoine à conserver ;*
- *gabarits de constructions existantes à préserver.*

**Art. 25.4 Constructions à conserver**

*Les constructions à conserver bénéficient d'une protection communale applicable en fonction du ou des critères de protection énumérés à l'art. 25.1. Chaque construction à conserver renseignée à titre indicatif sur la partie graphique du PAG répondra à au moins un des critères susmentionnés. La*

*commune peut demander un levé de l'implantation du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver.*

*Les mesures de protection et d'intégration des constructions à conserver se rapportent uniquement à l'aspect extérieur des bâtiments.*

*Le caractère et les éléments typiques de ces immeubles ou parties d'immeubles doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art. Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller :*

- *au respect et à la mise en valeur des caractéristiques structurelles d'origine du bâtiment ;*
- *au respect et à la mise en valeur des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment (formes et ouvertures de toiture, baies de façade, modénatures, matériaux, revêtements et teintes traditionnels).*

*La préservation des « constructions à conserver » n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.*

*L'aménagement des abords des « constructions à conserver » ne doit compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.*

*Afin de garantir l'assainissement énergétique des « constructions à conserver » des dérogations relatives aux alignements, aux reculs et aux profondeurs des constructions peuvent être accordées.*

*Pour les « constructions à conserver », l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels, prévoit des dérogations au niveau du respect des exigences minimales afin de conserver le caractère de ces bâtiments.*

*La démolition totale ou partielle d'une construction à conserver est en principe interdite.*

*Une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons dûment motivées.*

*Dans ce cas, la reconstruction du volume initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.*

*En cas de démolition dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'une construction à conserver, les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.*

#### **Art. 25.5 Petit patrimoine à conserver**

*Le « petit patrimoine à conserver » (chapelles, croix de chemin, cimetières, etc., ) renseigné à titre indicatif sur la partie graphique du PAG bénéficie d'une protection communale et participe au caractère rural des localités.*

*Toute démolition est interdite. Sont également interdites les transformations ou rénovations susceptibles de nuire à la valeur historique ou artistique du petit patrimoine ou d'altérer leur aspect architectural.*

*Le déplacement du petit patrimoine, exception faite des cimetières, peut être autorisé.*

#### **Art. 25.6 Gabarits à préserver**

*Les « gabarits à préserver » renseignés à titre indicatif sur la partie graphique du PAG bénéficient d'une protection communale et participent au caractère rural des localités. Ils portent sur des bâtiments dont seul le gabarit est représentatif. Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes et éléments secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal.*

*La commune peut demander un levé de l'implantation du bâti existant afin de définir exactement le gabarit à préserver.*

*Est considéré par la protection l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant, à savoir :*

- *la largeur ;*
- *la profondeur ;*
- *la hauteur à la corniche ;*
- *la hauteur au faîtage ;*
- *la pente de la toiture.*

*Pour toute intervention sur un « gabarit à préserver » est prioritaire la rénovation et / ou la transformation plutôt que la reconstruction.*

*Pour toute intervention, y compris les travaux de reconstruction, l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant sont en principe à respecter. La préservation des « gabarits à préserver » n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.*

*L'aménagement des abords des « gabarits à préserver » ne doit compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.*

*Des adaptations de gabarit peuvent être autorisées :*

- *pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants ;*
- *pour l'amélioration de la circulation sur le domaine public ;*
- *pour l'amélioration de la commodité et de la durabilité des bâtiments ;*
- *pour garantir l'assainissement énergétique des bâtiments.*

***Chapitre 3 Zones superposées***

***Art. 20 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »***

*Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.*

*Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP.*

*(Extrait de la partie écrite du PAG)*

### 2.1.2. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent projet sont situés dans une zone PAP-NQ et font par conséquent l'objet d'un schéma directeur (référence : HO-NQ-01 – « Hauptstrooss ») définissant les options d'aménagement de ce nouveau quartier.

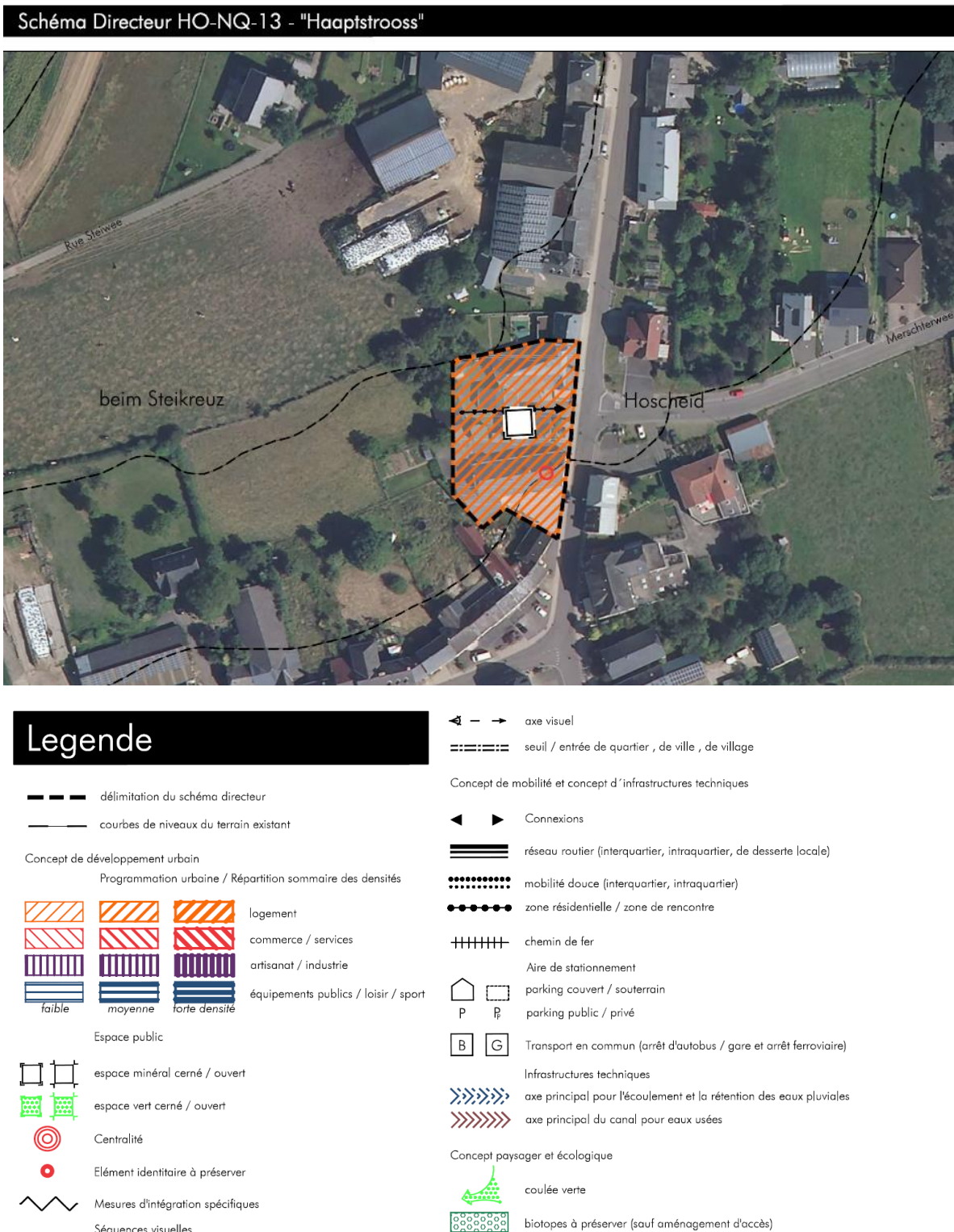


Figure 4: Schéma directeur (Source: AC Parc Hosingen)

### 3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

#### 3.1. Cadre Urbain

##### 3.1.1. Situation générale

La localité de Hoscheid, située à l'ouest de la route Nationale 7, s'est développée le long de la voirie principale et présente une structure tentaculaire. Le tissu bâti présente une typologie rurale traditionnelle, caractérisée par des volumes de forme allongée et des constructions implantées à proximité ou en bordure du domaine public. On peut également compter de nombreux ensembles bâtis, dont les constructions sont implantées suivant des formes en « L » ou en « U ».



Figure 5: Orthophotoplan (Source : ACT – geoportail.lu)

La zone de projet se trouve au centre de la localité dans la rue « Haaptstrooss », entourée de maisons unifamiliales isolées et de corps de ferme, et est facilement visible en entrant dans la localité par la rue « Merschterwee ».



Figure 6 : Vue générale du site (Source : Best)

### 3.1.2. Équipements publics et services

Hoscheid se présente comme village ayant avant tout une vocation résidentielle et agricole qui ne propose pas de services ou équipements publics. Ceux-ci sont principalement localisés à Hosingen, qui dispose d'une large offre d'équipements publics (écoles, centre culturel, bureau de poste, police, infrastructures sportives, mairie, ...) et de services (restaurants, magasins de proximité, ...).

### 3.1.3. Mobilité et transport en commun.

#### a) Axe routier

La commune Parc Hosingen est traversée par la route nationale N7 dite « Route du nord ».

Ainsi, la localité de Hoscheid est facilement reliée à la ville d’Ettelbrück (centre de développement et d’attraction d’ordre moyen) et à la ville de Luxembourg (centre de développement et d’attraction d’ordre supérieur).



Figure 7: Trajets routiers (Source : ACT – geoportail.lu)

#### b) Transport en commun

La zone de projet est située à environ 90 mètres de l’arrêt de bus « Hoscheid Kräizgaass », situé sur la « Hauptstrooss » - CR 320 et qui dessert la ligne suivante :

- 555 : Ettelbruck – Diekrich – Huldange/Schmëtt



Figure 8: Arrêt de bus (Source : ACT – geoportail.lu)

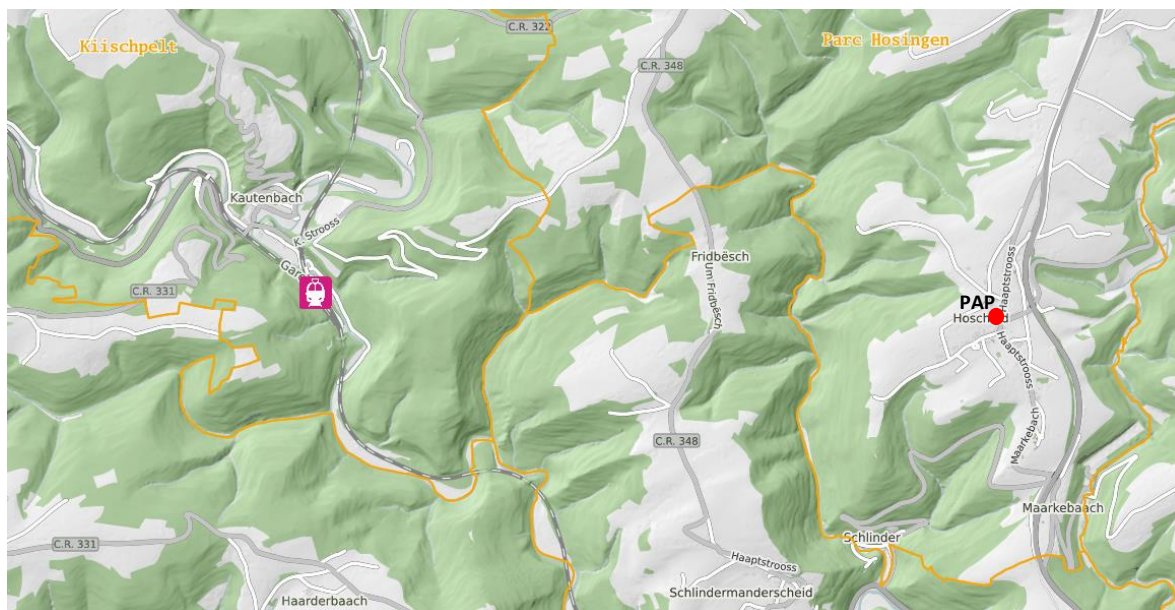


Figure 9: Gare CFL (Source: ACT – geoportail.lu)

La gare ferroviaire la plus proche se trouve à Kiischpelt à environ 20 kilomètres, distance parcourue.

c) Chemins de randonnées

Le plan ci-dessous montre les différents chemins de randonnées à proximité de la zone du projet dans la localité de Hoscheid : un sentier autopédestre (bleu), un sentier pédestre national (vert) et un circuit VTT (rouge).



Figure 10: Gare chemins de randonnée (Source : ACT – geoportail.lu)

### 3.2. Cadre environnemental

#### 3.2.1. Affectation et topographie

La zone couverte par le PAP s'étend sur une longueur de  $\pm 33$  mètres le long de la rue « Haapstrooss ». Le fond présente actuellement une affectation résidentielle et agricole.

Le terrain présente une pente de  $\pm 8,5$  % orientée de l'Ouest à l'Est.

La future construction (résidence) sera implantée de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel.

#### 3.2.2. Forêt publique et zone de protection

La zone de projet est située à environ 245 mètres de la zone de protection des oiseaux Natura 2000 « Région Kiischpelt » (LU0002013) et plus de 300 mètres des forêts publiques.

Au vu de son éloignement, le projet n'aura aucuns impacts sur ces zones protégées.



Figure 11 : Environnement, Biologie et géologie (Source : ACT-geoportail)

#### 3.2.3. Zone de bruit

La zone de projet se trouve non loin de la zone de bruit de la route nationale N7.

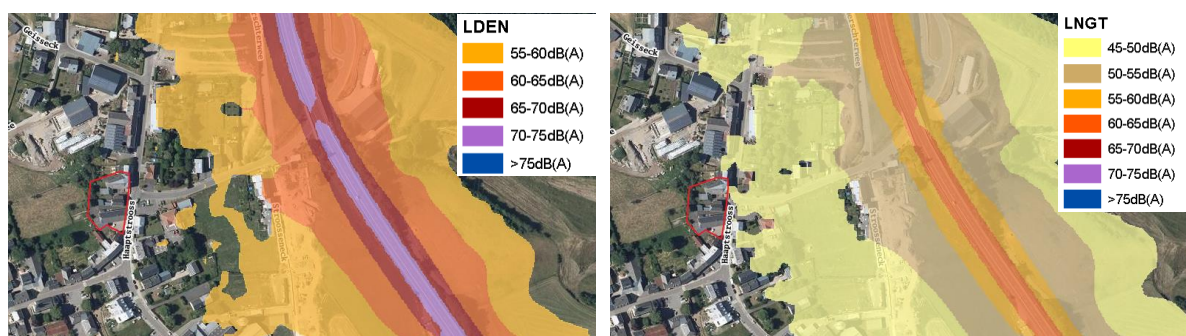


Figure 12 : Zones de bruit des axes routiers - LDEN et LGNT (Source : ACT-Geoportail.lu)

## 4. EXPOSÉ DES MOTIFS

### 4.1. Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 20,45 ares, est situé dans la « zone mixte villageoise » au plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Parc Hosingen.

Le PAP propose l'aménagement de trois lots destinés aux logements du type unifamilial, bifamiliale et collectif, aux activités de commerces ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

Le projet prévoit la conservation de la maison unifamiliale du lot 1 (numéro 46 rue Haaptstrooss). La maison unifamiliale du lot 3 (numéro 44) est classée en tant que « construction à conserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver » au plan général d'aménagement en vigueur. Ainsi, le PAP prévoit également la conservation de ce bâtiment.

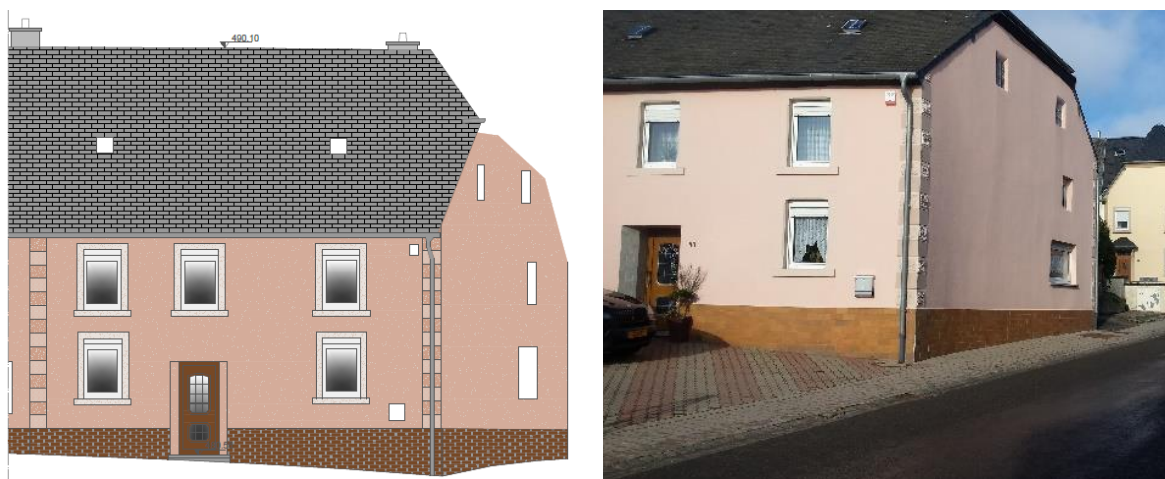


Figure 13: Maison existante classée « construction à conserver » (Source : BEST)

Une nouvelle construction sera implantée à côté de la maison du lot 1 (numéro 46) destinée aux logements plurifamiliaux, de cinq unités. Le projet prévoit l'aménagement d'une maison bifamiliale pour le lot 3, à l'intérieur de la fenêtre constructible maximale renseignée dans la partie graphique. Le projet présente une densité de 39,1 unités de logements par hectare brut, soit huit logements.

Le PAP propose une voirie desservante à l'intérieur du PAP d'une largeur de 5,00 mètres, donnant ainsi la possibilité de créer une connexion viaire aux terrains adjacents à l'ouest. Deux stationnements publics sont également prévus longeant cette nouvelle voirie.

Le projet définit un nombre minimum d'emplacements de stationnement privés. Il comptabilise 2 emplacements privés pour le lot 1, 10 emplacements pour lot 2 et minimum 4 emplacements pour le lot 3, soit un total de 16 places. En ce qui concerne la maison plurifamiliale, neuf stationnements se trouvent à l'intérieur du volume principal et un autre à l'extérieur sur fond privé.



Figure 14 : Esquisse d'aménagement des emplacements de stationnement privé à titre indicatif (Source : BEST)

## 4.2. Aménagement des espaces privés

### 4.2.1. Projet

#### a) Implantation et gabarit

L'implantation et le gabarit restent le même pour la maison n°46 et la maison n°44. Le projet propose de conserver ces éléments bâtis à caractère traditionnel rural et de préserver le front de bâtisses donnant sur la rue « Haaptstrooss ».

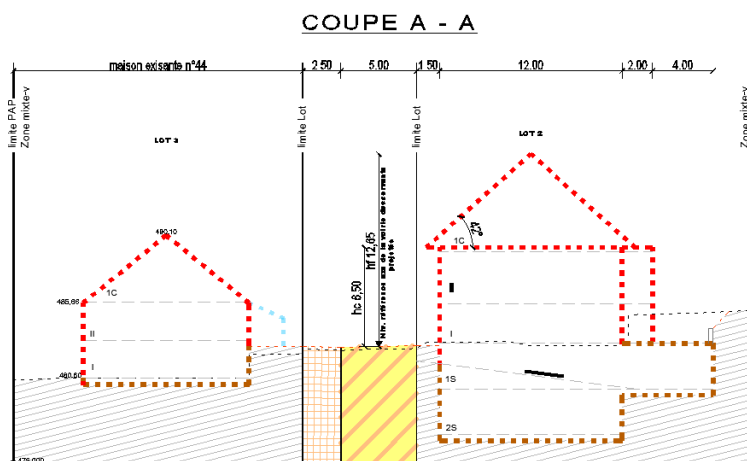


Figure 15 : Coupe transversale des bâtiments (Source : BEST)

La maison plurifamiliale sera implantée parallèlement à la voirie projetée et aura une hauteur maximale à la corniche de 6,50 m mesurée à partir de l'axe de la voirie desservante projetée au milieu de la façade avant. Le PAP prévoit l'implantation d'un volume de construction à double versants de 19 mètres de long sur 12,00 mètres de profondeur afin de respecter la typologie de l'environnement bâti.

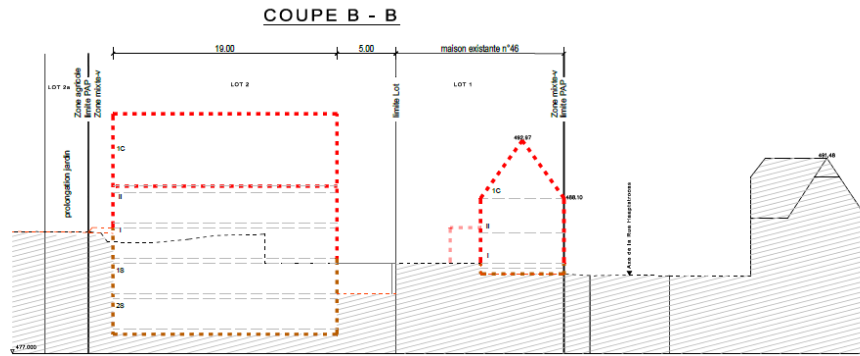


Figure 16 : Coupe longitudinale des bâtiments (Source : BEST)

Pour la maison plurifamiliale, le PAP prévoit une implantation de manière à conserver au maximum la topographique existante, c'est-à-dire, il aura un niveau enterré, un autre semi-enterré (du côté nord-ouest), deux niveaux pleins et un niveau sous combles, voire deux niveaux si nécessaire.

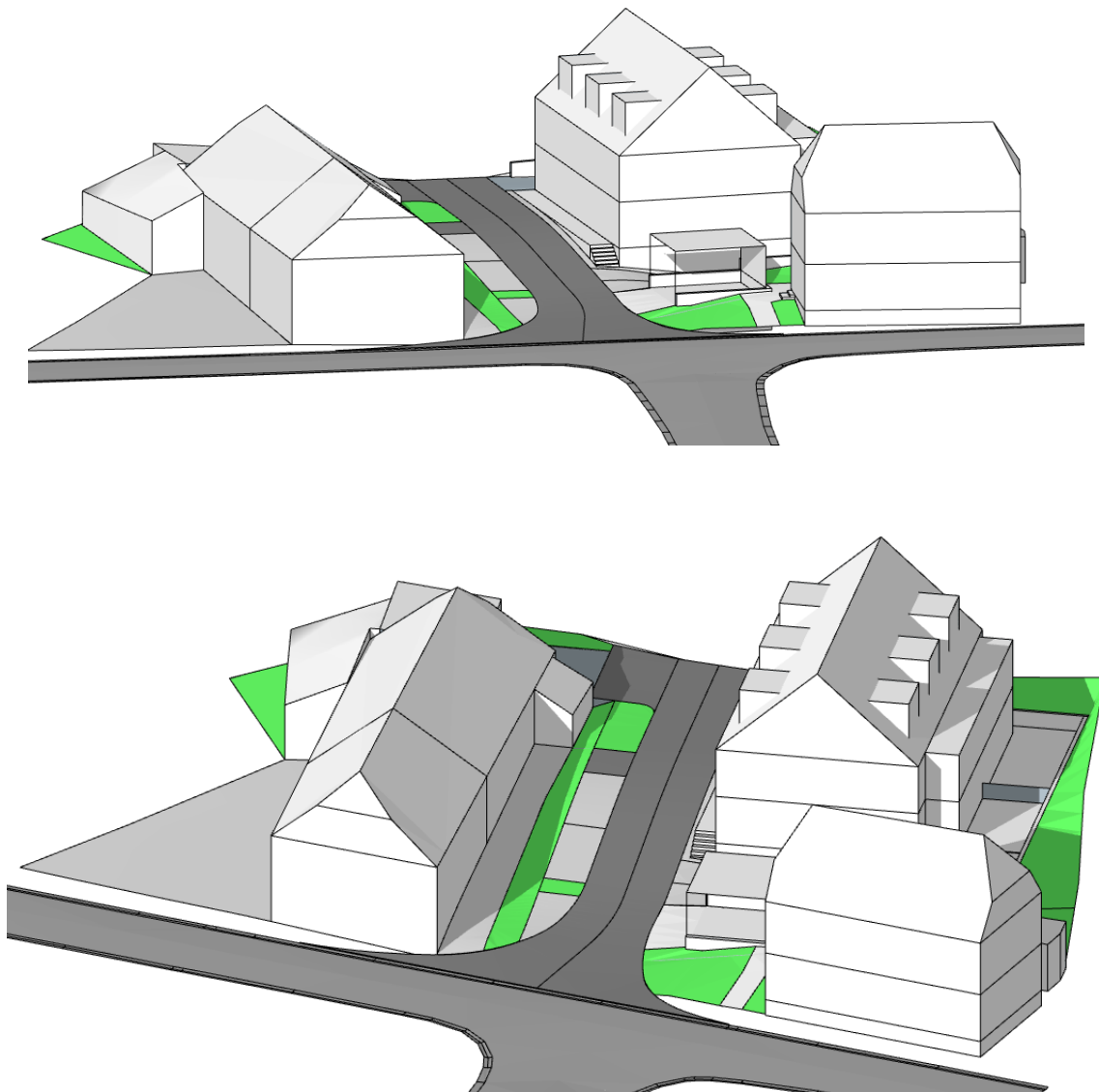


Figure 17 : Vue axonométrique à titre indicatif (Source : BEST)

## b) Emplacement de stationnement

Le PAP prévoit deux emplacements par logement.

La dépendance sur le lot 1 peut être aménagée en carport.

## c) Degré d'utilisation du sol

Le PAG fixe le coefficient du degré d'occupation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

HO-NQ-01 – Haaptstrooss		MIX-V	
COS	0,5	CUS	0,8
			-
CSS	0,6	DL	40
			-

Tableau 1 : degré d'utilisation du sol (source : BEST)

Compte tenu des surfaces totales des terrains à bâtir brut (2045 m<sup>2</sup>) et net (1715 m<sup>2</sup>) :

- La surface d'emprise au sol maximale sera de 857 m<sup>2</sup> ;
- La surface de sol scellée maximale sera de 1029 m<sup>2</sup> ;
- La surface construite brute maximale de tous les niveaux sera de 1636 m<sup>2</sup> ;
- Le nombre de logement maximal sera de 8,18 unités.

## Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup> **Zone mixte villageoise (MIX-v)**

### Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		40	CUS	0,80	COS	0,50	CSS	0,60
Surface du terrain à bâtir BRUT de la zone concernée		2.045 m <sup>2</sup>							

L'analyse de la conformité est à effectuer uniquement par le biais d'une des fiches reprises ci-dessous, correspondant au type de plan d'aménagement général tel qu'exécuté par le projet d'aménagement particulier.

### Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface du terrain à bâtir net <sup>(2)</sup>		nombre de logements <sup>(2)</sup>		surface construite brute <sup>(2)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(2)</sup>		surface de sol scellée <sup>(2)</sup>				
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum			
1		322 m <sup>2</sup>		1 u.		240,00 m <sup>2</sup>		135,00 m <sup>2</sup>		171,00 m <sup>2</sup>			
2		601 m <sup>2</sup>		5 u.		675,00 m <sup>2</sup>		342,00 m <sup>2</sup>		500,00 m <sup>2</sup>			
3		792 m <sup>2</sup>		2 u.		720,00 m <sup>2</sup>		380,00 m <sup>2</sup>		358,00 m <sup>2</sup>			
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>1.715 m<sup>2</sup></b>		<b>8 u.</b>	<b>0,00</b>	<b>1.635,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00</b>	<b>857,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00</b>	<b>1.029,00 m<sup>2</sup></b>			
Coefficients résultant du PAP		DL <sup>(2)</sup>		39,12	CUS <sup>(2)</sup>	0,00	0,7994	COS <sup>(2)</sup>	0,00	0,4997	CSS <sup>(2)</sup>	0,00	0,6000

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Tableau 2 : Tableau récapitulatif (source : [mint.gouvernement.lu](http://mint.gouvernement.lu))

#### **4.2.2. Logements à coût modérés**

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, alinéa 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables ».

Le nombre de logement étant inférieur à 10 unités, le projet ne nécessite donc pas la création de logement à coût modéré. Ce projet n'est pas concerné par les dispositions de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

#### **4.2.3. Déblais / remblais**

Les travaux de terrassement sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP. Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum un (1) mètre par des remblais ou des déblais.

### **4.3. Aménagement des espaces publics**

#### **4.3.1. 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 la cession de 3,30 ares de terrain à la Commune sur lequel seront réalisés les travaux nécessaires à la viabilisation du PAP. Cela correspond à 16,15 % de la superficie brute du PAP.

#### **4.3.1. Raccordement de la voirie projetée au CR320**

La nouvelle voirie, à l'intérieur du périmètre du PAP, présentera une largeur de 5 mètres qui ira se raccorder au chemin repris 320, entre les maisons existantes n° 44 et 46. La voirie est dimensionnée pour permettre à un camion (secours, déménagement, collecte des ordures...) d'effectuer un demi-tour. Le raccordement à la voirie principale respectera les prescriptions de l'Administration des Ponts et Chaussées.



Figure 18 : Raccordement voirie (Source : BEST)

#### 4.3.1. Déplacement du puits et pompe à eau manuelle

Le projet vise également la conservation du puits existant et de la pompe à eau manuelle. Pour cela, et vu que la voirie projetée passe au milieu de cet élément, le PAP prévoit le déplacement du puits de l'autre côté de la Hauptstrooss, vis-à-vis du PAP. Le projet prévoit également l'aménagement d'une placette composée de places de stationnements publics, d'espaces verts et d'un mobilier urbain (exemple d'aménagement, figure 20).



Figure 19 : Puits avec pompe à eaux manuelle (Source : BEST)

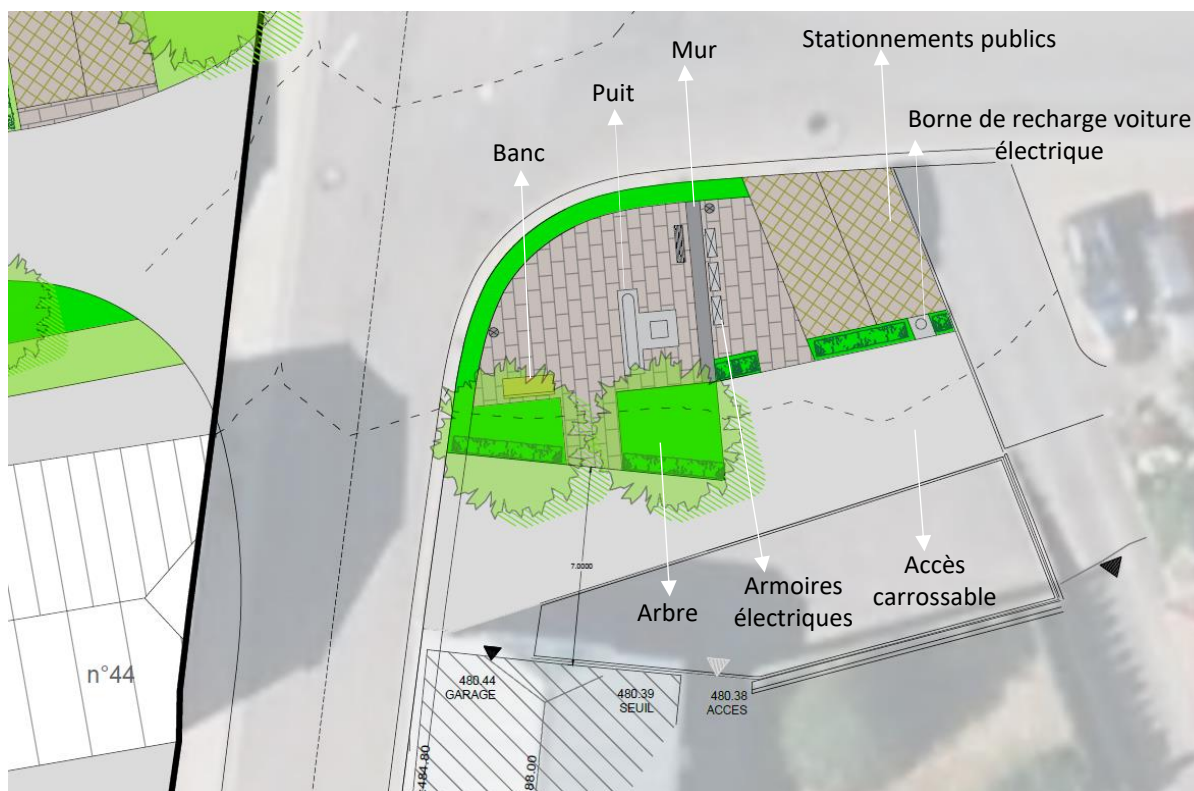


Figure 20 : Aménagement à titre indicatif de la place publique avec puits et pompe à eaux manuelle (Source : AC/BEST)

#### 4.3.2. Evacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des « eaux usées » et des « eaux pluviales » via un système séparatif.

Actuellement, la zone de projet est desservie par une canalisation pour « eaux mixtes » située dans la rue « Haaptstroos ». Ce canal sera préservé et utilisé afin d'évacuer les eaux usées issues des futures constructions.

#### 4.4. Biotopes

Aucun biotope répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'a été identifié dans la zone de projet.

## 5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

<b>REPARTITION DES SURFACES</b>	
Surface privée	17,15 ares (83,85 %)
Surface publique, dont :	3,30 ares (16,15 %)
terrain privé devenant public	3,30 ares (16,15 %)
terrain public restant public	00,00 ares (0,00 %)
Surface totale du lotissement	20,45 ares (100,0 %)
<b>PARCELLAIRE PRIVE</b>	
Maison unifamiliale	1
Maison bifamiliale	2
Logements collectifs	5
Total parcelles	3
Total logements	8
Logements par hectare	39,1 logements / ha

## 6. ANNEXES

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

- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au PAP « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales :
  - Extrait du plan cadastral ;
  - Relevé parcellaire ;
  - Plan de mesurage avec limites PAP ;
- Autres :
  - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
  - Extrait du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Parc Hosingen;
  - Schéma Directeur (PAP NQ) HO-NQ-O1 « Haaptstrooss » ;
  - Accord de principe AGE – EAU/ACP/20/0024 ;
- Plan d'aménagement particulier - Plan (plan n°191092-13-100 001e) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°191092-13-100 002).

Senningerberg, le 30 novembre 2023

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING