

MOVILLIAT TERRAINS s.a.
10, rue de l'Industrie
L-8399 WINDHOF

Lotissement "Grenzgarten" à Hobscheid

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
(PROJET)

Suivant la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE ECRITE

11 avril 2007

Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.



TABLE DES MATIERES

ART. 1	DEFINITION	3
ART. 2	OBJET	3
ART. 3	CONTENU	3
ART. 4	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
4.1.	DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DES PARCELLES	3
4.1.1.	PARCELLE INITIALE	3
4.1.2.	PARCELLES PROJETÉES	3
4.2.	MODE ET DEGRÉ DÉTAILLÉ D'UTILISATION DU SOL	4
4.2.1	PRESCRIPTIONS D'UTILISATION DU SOL DANS LE PAG	4
4.2.2	PRESCRIPTIONS D'UTILISATION DU SOL DANS LE PRÉSENT PAP	4
4.2.3	PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	6
4.3.	AUTRES PRESCRIPTIONS	6
4.4.	ELÉMENTS DE SAUVEGARDE	7
4.4.1	ELÉMENTS BÂTIS OU NATURELS À SAUVEGARDER	7
4.4.2	CRITÈRES DE CONSTRUCTION	7
ART. 5	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	8
5.1.	FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS À LA COMMUNE	8
5.2	AMÉNAGEMENT DES VOIES ET PLACES PUBLIQUES OU OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE	8
5.3	FRAIS D'INFRASTRUCTURES	9
5.4	AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS	9
5.4.1	REMBLAIS ET DÉBLAIS	9
5.4.2	PLANTATIONS	9
5.4.3	AIRES DE JEUX	9
5.4.4	VOIES DE CIRCULATION ET MATÉRIAUX	9

ABREVIATIONS

CMU	Coefficient maximum d'utilisation au sol
COS	Coefficient d'occupation au sol
CUS	Coefficient d'utilisation au sol
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
RB	Règlement sur les bâtisses
P&T	Entreprise des postes et télécommunications

Art. 1 DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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

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

Art. 2 OBJET

Le présent PAP a pour objet le lotissement d'un terrain situé à l'Ouest de Hobscheid. La partie de terrain à lotir est classé en secteur d'habitation à faible densité suivant le plan d'aménagement général de la commune de Hobscheid. Le projet prévoit la réalisation d'une nouvelle route de desserte et la création de 12 parcelles.

En vertu de la loi du 19 juillet 2004, modifiée par la loi du 19 juillet 2005, article 108bis alinéa 3 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, un plan d'aménagement particulier est requis pour tout projet incluant un morcellement parcellaire.

Art. 3 CONTENU

Le présent PAP est scindé en deux parties:

- la partie écrite;
- la partie graphique.

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

Le projet est complété par un rapport justificatif.

Art. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

4.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles

4.1.1. Parcelle initiale

La parcelle est inscrite au cadastre, commune de Hobscheid, section A de Hobscheid, sous le numéro 553/4538 et appartenant à la société MOVILLIAT TERRAINS s.a. Le terrain a une contenance de 59,26 ares dont 48,55 ares sont compris dans le périmètre d'agglomération.

4.1.2. Parcelles projetées

Le projet prévoit la construction de 12 habitations dont 2 maisons isolées, 4 maisons jumelées et 2x3 maisons en bande. Le détail ressort des tableaux du paragraphe ci-après.

4.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG

Pour le présent projet le COS et le CMU sont fixés en accord avec le règlement des bâtisses et les surfaces effectivement constructibles au cas par cas.

Le rapport entre la surface de terrain à bâtir nette (41,59 ares) et la surface totale brute (48,55 ares) est de 85 %.

Le projet prévoit la construction de maisons unifamiliales. Toutefois, il est précisé que les futurs propriétaires auront la possibilité de créer un deuxième logement séparé dans leur immeuble, sous condition de constituer une seule propriété cadastrale (Einliegerwohnung).

La densité effective du projet sera de 24 unités par hectare.

4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

Synthèse

Lot n°	Surface [ares]	COS	CMU	CUS	Commentaires
1	4,30	0,32	0,64	-	Maison isolée
2	2,94	0,36	0,72	-	Maison jumelée
3	3,29	0,36	0,72	-	Maison jumelée
4	3,72	0,29	0,58	-	Maison en bande
5	3,21	0,30	0,60	-	Maison en bande
6	3,46	0,31	0,62	-	Maison en bande
7	4,11	0,29	0,58	-	Maison isolée
8	2,95	0,32	0,64	-	Maison en bande
9	2,31	0,41	0,82	-	Maison en bande
10	3,10	0,31	0,62	-	Maison en bande
11	4,36	0,33	0,66	-	Maison jumelée
12	3,84	0,36	0,72	-	Maison jumelée
Total:	41,59				

Notes explicatives:

COS = Coefficient d'occupation au sol
= surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

CMU = Coefficient maximum d'utilisation au sol
= surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

CUS = Coefficient d'utilisation au sol
= volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

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

Détails

Lot n°	Surface nette terrain à bâtir (A) ares	Surface constructible * selon PAP m ²	Emprise au sol maximale * (A x COS) m ²	Surface construite brute maximale (A x CMU) m ²
1	4,30	138	138	275
2	2,94	107	109	218
3	3,29	120	122	243
4	3,72	107	100	201
5	3,21	96	87	173
6	3,46	107	100	201
7	4,11	121	119	238
8	2,95	96	94	189
9	2,31	96	95	189
10	3,10	96	96	192
11	4,36	143	144	288
12	3,84	141	138	276
Total:	41,59			

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

L'emprise au sol maximale est limitée par les marges de recul définies dans le paragraphe ci-après.

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

4.2.3 Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions pour le présent PAP sont les suivantes (en comparaison avec les prescriptions valables pour secteur d'habitat à caractère rural du règlement sur les bâtisses en vigueur):

Désignation	Prescriptions PAG *	Prescriptions PAP
Reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle	Antérieur: min. 6,00 m. Postérieur: min. 5,00 m. Latéral: min. 2,50 m.	idem PAG
Profondeur des bâtiments	zone constructible max. 20,00 m	zone constructible max. 12,00 m.
Nombre d'étages pleins	max. 2.	idem PAG
Niveau seuil d'entrée	-	sans objet
Hauteur des constructions	Hauteur maximale admissible à la corniche: 6,00 m.	idem PAG

4.3. Autres prescriptions

Désignation	Prescriptions PAG *	Prescriptions PAP
Toitures:	Les toitures en pente (min. 30°) sont obligatoires sur l'ensemble du territoire communal. Les toits plats sont interdits, sauf pour garages et remises implantés suivant l'art. 2.3 et 2.4 du règlement sur les bâtisses.	idem PAG Constructions accolées: Les pentes de toiture des constructions accolées seront identiques; le niveau de la corniche côté rue peut différer de 1,00 mètre au maximum entre les deux maisons. A défaut d'accord écrit entre les deux propriétaires, la pente de toiture est fixée à 35° et le niveau de la corniche côté rue mesuré au milieu de la façade est fixé à 6,00 m par rapport à l'axe de la rue.
Nombre de logements par construction:	-	Les maisons unifamiliales auront au max. 2 logements séparés par construction, sous condition de constituer une seule propriété cadastrale.
Emplacements de stationnement en surface et en souterrain	Min. 1 emplacement par logement.	Min. 2 emplacements par logement à l'intérieur de la propriété privée.
Accès carrossables à la parcelle et aux emplacements de stationnement et garages	-	pente comprise entre +5% et -15%.
Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction	-	sans objet
Les plantations	-	sans objet

Désignation	Prescriptions PAG *	Prescriptions PAP
Remblais	-	Le niveau du terrain naturel est à sauvegarder au maximum. Tous les travaux de remblai ou de déblai ainsi que la construction de murs de soutènement sont soumis à une demande d'autorisation.
Volumes ou gabarits à réserver et volumes à démolir	-	sans objet

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

4.4. Eléments de sauvegarde

4.4.1 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder

néant

4.4.2 Critères de construction

Esthétique

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses sont à respecter.

Emploi et couleur des matériaux

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses sont à respecter.

Art. 5 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

5.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune

Les infrastructures à créer (routes, trottoirs, chemins, zones de verdure), ont une surface de 6,96 ares, ce qui constitue 15 % de la surface totale du projet.

Etant donné que de ce fait, la surface à céder à la commune est inférieure au pourcentage fixé à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 (25 %), le promoteur et la commune s'accorderont sur une éventuelle indemnité compensatoire suivant les règles usuellement appliquées dans la commune.

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

Prescription réglementaire générale

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

Les infrastructures seront réalisées sur toute la longueur du terrain.

Surfaces et matériaux

Désignation	Surface m ²	Matériaux à employer	Commentaires
Route de desserte	468 m2	Revêtement en béton bitumineux en 2 couches, encadrement avec 1 file de pavés.	
Trottoir	30 m2	Revêtement en béton bitumineux en 2 couches; encadrement avec 1 file de pavés et 1 bordure.	Prolongation du trottoir existant et passage pour piétons.
Emplacements de stationnement	62 m2	Pavage à distanceurs.	
Accès agricole	136 m2		
Surface totale	696 m2		

Infrastructure à créer

Désignation	Matériaux à employer	Commentaires
Raccordement à la canalisation d'évacuation des eaux usées et pluviales	Raccordement suivant les prescriptions du service technique communal.	
Raccordement au réseau d'adduction d'eau	Raccordement à la conduite existante suivant les prescriptions du service technique communal.	
Extension du réseau électrique (Cegedel)	Raccordement au réseau suivant prescriptions de la CEGEDEL.	
Eclairage public	Raccordement au réseau suivant prescriptions de la CEGEDEL.	Candélabres à choisir par la commune.
Extension du réseau téléphonique	Raccordements au réseau suivant prescriptions des P&T.	
Extension du réseau de l'antenne collective.	Raccordements au réseau suivant prescriptions du concessionnaire.	

5.3 Frais d'infrastructures

Les frais des infrastructures sont intégralement à charge du lotisseur.

5.4 Aménagement des espaces verts**5.4.1 Remblais et déblais**

sans objet

5.4.2 Plantations

voir article 5.2

5.4.3 Aires de jeux

sans objet

5.4.4 Voies de circulation et matériaux

sans objet

Etabli à Wahl, le 11 avril 2007
Pour le **Bureau RAUSCH**

Ch. Brack