

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
rue de Septfontaines à HOBSCHIED

VOLUME 2
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
PARTIE ECRITE / PARTIE GRAPHIQUE / ANNEXES

COMMUNE DE HOBSCHIED
LOCALITE DE HOBSCHIED



SOMMAIRE	page
PAP PARTIE ECRITE	3
I. Généralités	3
1. Base légale	3
2. Situation parcellaire initiale	3
II. Aménagement du domaine privé	4
1. Répartition des lots	4
2. Mode d'utilisation du sol	4
3. Degré d'utilisation du sol	4
4. Prescriptions architecturales / dispositions générales	5
III. Aménagement du domaine public	7
1. Rapport entre surface privée et domaine public (fonds destinés à être cédés à la commune)	7
2. Aménagement des voies et places publiques	7
3. Aménagement des espaces verts	7
IV. Tableau récapitulatif	8
PAP PARTIE GRAPHIQUE	
plan n° P.001 éch : 1/250 (Situation projetée, prescriptions réglementaires, coupes)	9
ANNEXES	
Extrait du plan topographique, échelle 1/5000	11
Extrait du plan cadastral original, échelle 1/2500	12
Extrait du P.A.G. (partie écrite et partie graphique) en vigueur	13
Levé topographique, échelle 1/250	14
Situation schématique des réseaux (bureau Dahlem-Schroeder)	15
Mandat	16

PAP - PARTIE ECRITE

I. Généralités

La présente partie écrite définit et complète les règles d'urbanisme telles qu'elles sont reprises en tout ou en partie dans la partie graphique du présent PAP, soit les plans n° P001 Situation projetée, prescriptions réglementaires, coupes

1. Base légale

Loi du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004, concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Règlement sur les bâtisses de la commune de Hobscheid, approuvé le 03.12.1985, modifié le 06.04.1990.

2. Situation parcellaire initiale

Les parcelles concernées sont situées à Hobscheid, commune de Hobscheid, section – A – de Hobscheid.

Il s'agit des parcelles suivantes (cf. annexe : extrait cadastral, listing cadastral) :
Parcelles N° 1053/4091 et N°1054/3008 au nom de Backes Victor.
Zone : Zone périphérique (secteur d'habitation à faible densité)

Note : une partie de la parcelle 1054/3008 se trouve en dehors du périmètre de construction et n'est pas considérée pour le présent PAP.

M. Backes étant propriétaire des terrains, la société My Hill S.A dispose d'un mandat pour l'élaboration du présent PAP. (Mandat en annexe)

Tableau des parcelles concernées :

N° parcelle	Propriétaire	Surface totale	Surface dans les limites du PAP
1053/4091	Backes Victor	552 m2	+400,00 m2
1054/3008	Backes Victor	9.940 m2	7.834,50 m2
		SURFACE TOTALE DU PAP	8.234,50 m2

II. Aménagement du domaine privé

1. Répartition des lots

N° lot	Surface	Construction projetée
1	407,3 m2	Maison d'habitation jumelée
2	324,6 m2	Maison d'habitation jumelée
3	314,4 m2	Maison d'habitation jumelée
4	324,6 m2	Maison d'habitation jumelée
5	314,4 m2	Maison d'habitation jumelée
6	334,0 m2	Maison d'habitation jumelée
7	420,2 m2	Maison d'habitation bifamiliale jumelée
8	465,1 m2	Maison d'habitation bifamiliale jumelée
9	1.110,9m2	Maison d'habitation isolée
10	339,2 m2	Maison d'habitation jumelée
11	386,8m2	Maison d'habitation jumelée
12	2.009,4m2	Prairie
Surface totale	6.750,9 m2	

2. Mode d'utilisation du sol

Le projet d'aménagement général de la commune de Hobscheid classe la zone étudiée en zone d'habitation : **zone périphérique**

« Les zones périphériques comprennent les parties du territoire de la commune réservées en principe aux habitations à caractère unifamilial avec jardin, jumelées ou groupées en bande de 3 unités au plus, et des édifices et aménagements ne gênant pas l'habitat. »

Y sont autorisées des constructions d'habitation :

- à caractère unifamilial ou bifamilial
- isolées ou jumelées

La partie graphique du présent PAP définit l'emplacement exact des maisons isolées, des maisons jumelées unifamiliales et bifamiliales

3. Degré d'utilisation du sol

3.1 Coefficient maximum d'utilisation du sol – CMU

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est fixé à **0,8**.

(Conforme au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, art. 23, Maxima à respecter, zone d'habitation 1).
Les garages au rez-de-chaussée ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface construite brute.

3.2 Coefficient d'occupation du sol – COS

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à **0,4**.

(Conforme au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, art. 23, Maxima à respecter, zone d'habitation 1)

3.3 Nombre d'étages pleins.

Le nombre de niveaux pleins doit être de 2

3.3.1 Type et disposition des constructions hors sol

Les constructions seront réalisées en ordre non contigu.

Sont prévus : Maison d'habitation isolée (lot 9).

Maisons d'habitation jumelées (lots 1-2-3-4-5-6-7-10-11).

3.3.2 Type et disposition des constructions sous sol.

Les sous-sol des constructions sont disposés au rez-de-chaussée et reprennent les locaux techniques, garages, caves, buanderie et éventuellement bureau.

3.4 Hauteur et volume des constructions

Hauteur à la corniche des constructions : défini dans la partie graphique du plan n° P001 mesuré à l'axe de la maison et l'axe de la rue. (lots 1-4, 8, 9 et 10-11) et mesuré à l'axe entre les lots et l'axe de la rue (pour les lots 5 et 6).

La hauteur max à la corniche est de 6,50m et de 7,00 m pour les terrains à forte déclivité. (suivant Article 2.7.2 du PAG : le bourgmestre pourra autoriser une augmentation de la hauteur de corniche pour terrains à forte déclivité).

3.8 Surface maximale constructible

Les surfaces maximales constructibles hors sol sont délimitées sur la partie graphique du PAP P001

3.9 Implantation et profondeur des constructions

Recul avant : les reculs avant à respecter sont définis dans la partie graphique, les reculs obligatoires (reculs minimum) sont mesurés à l'axe de la maison.

Recul latéral : 3,00 m minimum (voir partie graphique du plan n° P001)

Recul latéral au domaine public (stationnement public, aire de rebroussement) est de minimum 1,50 m

Recul postérieur $\geq 5m$ mesuré perpendiculairement à l'axe de la maison en cas de limite oblique.

Profondeur La profondeur minimale d'une construction est de 8m.

En cas de variation de dimension du terrain entre la représentation graphique et la réalité, les marges de reculement minimales indiquées sur la partie graphique sont à respecter en priorité, diminuant ou augmentant éventuellement la surface maximale constructible.

Largeur Les largeurs minimales sont de 7m pour une construction jumelée et de 9m pour une construction isolée.

4. Prescriptions architecturales / dispositions générales

4.1 Forme et pente des toitures

Coupes de la partie graphique : toiture à deux pentes. Le toit aura deux pentes continues avec une pente de min 30° et de max. 45°, une partie de la toiture peut être réalisée en toiture terrasse.

4.2 Corps avancés et loggias

Les corps avancés en général ont une saillie de max. 0,50m et ils ne pourront couvrir q'un tiers de la surface de la façade concernée sans dépasser la zone maximale de construction. Les corps avancés en façade avant des lots 1-8 ont une saillie de max. 1,50m et ils pourront couvrir la surface entière de l'étage1 de la façade avant sans dépasser la zone maximale de construction.

4.3 Emplacements de stationnement

Le présent PAP prévoit 2 emplacements par logement.

4.4 Accès

Une bande d'accès carrossable aux parcelles, aux emplacements de stationnement et aux garages est définie au niveau de la partie graphique (plan n° P001) Des éléments de verdure pourront être intégrés dans cette bande..

Matériaux à utiliser pour l'accès au garages et maison: Pavés en béton, perméable à l'eau.

4.5 Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction (Espaces verts privés)

Les surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction sont définies au niveau de la partie graphique (plan n° P001)

L'espace vert sera aménagé en jardin, jardin d'agrément ou pelouse. La plantation d'arbres et de haies comprenant des espèces indigènes adaptées au site est obligatoire.

4.6 Façades / Matériaux et couleurs

Les constructions jumelées devront être identiques du point de vue des volumes (profondeur, pente et forme de la toiture).

La différence en hauteur entre le lot 1et 2 et entre le lot 3 et 4 est de 48cm

La différence en hauteur entre le lot 10 et 11 est de 1,44m

Les reculs entre maisons jumelées sont définis dans la partie graphique.

Les constructions devront harmoniser au point de vue des ouvertures (rythme entre les pleins et vides), des matériaux et couleurs.

Les façades principales d'une construction doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les couleurs criardes sont interdites. Le choix des couleurs sera présenté à l'Administration communale qui devra donner son accord préalable.

4.7 Remblais et déblais de terre

Vu la forte déclivité du terrain d'importants travaux de terrassements sont nécessaires. Cependant le terrain naturel est, dans la mesure du possible, à conserver. Seuls les travaux de terrassement nécessaires à améliorer l'intégration des constructions dans le site sont autorisés. Des murs de soutènement devront être réalisés à la limite arrière des constructions des lots 1-9 afin de stabiliser le talus en amont.

4.8 Volumes existant

4.8.1 Volumes à préserver

Néant

4.8.2 Volumes à démolir

Néant

III. Aménagement du domaine public

1. Rapport entre surface privée et domaine public (fonds destinés à être cédés à la commune.

Surface totale du PAP :	<u>8.234,50m²</u>
Surface privée (lots 1 – 11) :	<u>6.750,90 m²</u>
Surface publique :	
(Fonds destinés à être cédés à la commune)	
Surfaces consolidées publiques	
(voirie, stationnement et bordures) :	971,00 m ²
Surface verte publique :	512,60 m ²
 Total surface publique :	 <u>1.483,60 m²</u>

La surface des fonds à être cédés à la commune de 1.483,60 m² correspond à 18,02 % de la surface totale du PAP. La loi modifiée du 17 juillet 2004 prévoyant la cession de 25% de la surface totale du projet (surfaces publiques), la commune fixera une indemnité compensatoire pour les surfaces manquantes suivant la prédite loi.

2. Aménagement des voies et places publiques

Les surfaces sont définies au niveau de la partie graphique du PAP (n° P001)

2.1 Matériaux à employer pour l'aménagement des voies et places publiques

Mode d'utilisation	Matériaux à employer	Quantité
Chaussée et tournant	Asphalte Bordures granit 100/20/30	Env. 797 m ²
Surface consolidée stationnement	File de pavés 25/12/15 Pavés Eco ép. 8 cm	Env. 112 m ²
Ilots de verdure	Bordures en granit Terre	Env. 512,6 m ²
Eclairage public	Réverbères aux choix de la commune	9 pièces
Arbres pour îlots de verdure	Idem arbres existants	2 pièces

2.2 Réseau d'approvisionnement

Les réseaux publics existants et projetés (eau potable, canalisation, PTT, antenne, électricité et gaz) sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP, soit le plan n° P001 et sur les plans figurants comme annexes, notamment :

- Extrait du réseau d'assainissement de Hobscheid (Dahlem et Schroeder)

Chaque maison devra disposer d'un réservoir de retenue d'eau de pluie. Cette obligation permettra non seulement de soulager le réseau de canalisation mais présente également une participation des nouveaux habitants à l'économie de l'eau potable.

3. Aménagement des espaces verts

Les surfaces sont définies au niveau de la partie graphique du PAP (n° P001).

3.1 Matériaux à employer pour l'aménagement des espaces verts

L'aménagement des surfaces vertes publiques sera fixé dans une convention entre la commune et le réalisateur du projet.

IV Tableau récapitulatif

ORGANISATION SPATIALE	
Surface publique	1.483,60 m ²
Surface privée	6.750,90 m ²
Surface totale	8.234,50 m ²
REGLES D'URBANISME	
I. Mode d'utilisation du sol	
Zone définie au PAG	Zone périphérique
II. Degré d'utilisation du sol	
Coefficient maximum d'occupation du sol – COS	0,4
Coefficient maximum d'utilisation du sol – CMU	0,8
Alignement/ reculs des constructions : lots 1-6 Recul avant : Recul latéral : Recul arrière : Recul latéral au domaine public:	min.4,50 m et min 6,00 m (mesuré à l'axe maison) 3,00 m min. 5,00 m min. 1,50m min
Alignement/ reculs des constructions : lots 7-11 Recul avant : Recul latéral : Recul latéral au domaine public: Recul arrière en cas de limite oblique:	Défini par la partie graphique 3,00 min. 1,50 m min. 5,00 m min. mesuré à l'axe de la maison et perpend. à la limite
Profondeur de construction : Profondeur min. Profondeur max.	8,00 m Défini par la partie graphique
Largeurs Largeur max. Largeur min. Largeur min.	Défini par la partie graphique 7,00 m maison jumelée 9,00 m maison isolée
Hauteur max. de la corniche :	Défini par la partie graphique (coupes et schémas) 6,50m et 7,00m suivant Article 2.7.2 pour les terrains à forte déclivité
Niveaux Nombre obligatoire de niveaux pleins	2
Type et disposition des constructions :	Ordre non contigu
Prescriptions architecturales / Dispositions générales	
Forme et pente des toitures :	t2- toiture à 2 versants, pente entre 30° et 45°
Emplacements de stationnement	2 emplacements par logement, dont 1 emplacement sous forme de garage