



GROUPE L sarl

Luxembourg, le 05.07.2016

01_ PARTIE ECRITE

DE LA MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "quartier existant" et du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

OBJET:

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE RESIDENTIEL A TROIS APPARTEMENTS.

LE BIEN EST SITUE RUE DE KREUZERBUCH A HOBSCHIED. (N8)

Cadastre: Section A de Hobscheid N°1906/5323 et 1906/5322.

Réf.: N° 17872171C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 08.12.2016

MAITRE D'OUVRAGE

Société/ particulier:
Représentée par:

SYNECO sarl
M. Neshvad Cyrus

Siège social:

20, rue de Strassen, L-8094 Bertrange

Téléphone:
Fax:
E-mail:

+352 31 69 51
+352 31 28 78
syneco@internet.lu

Référence: 17872171C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 15/05/2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

GROUPE L S.à.r.l. (société à responsabilité limitée) 304a, Route de Thionville L-5884 Howald www.glarchitectes.lu
T. (+352) 28 77 12 17 F. (+352) 28 77 12 18 laloux@glarchitectes.lu TVA: LU 19309958 RCS . B 86 471
Société au capital social de 12.500 € **BCEE** : LU91 0019 1355 8856 5000 **BGL** LU22 0030 1697 6044 0000

Sommaire

1. Terminologie	9
2. Définition	10
3. Objet	10
4. Contenu	10
5. Aménagement du domaine privé	10
5.1. Délimitation des contenances des lots ou parcelles	10
5.2. Mode d'utilisation du sol et mixité admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général.	10
5.3. Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé	11
6. Les prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol	11
6.1. Destination	11
6.2. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	11
6.3. le nombre d'unités de logement par construction	12
6.4. Les constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	12
6.5. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	12
6.6. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol	12
6.7. Les hauteurs des constructions	12
6.8. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	13
6.9. Formes, pentes et orientations des toitures	13
6.10. Contexte esthétique ou l'emploi des couleurs et matériaux	13
6.11. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	13
6.12. Emplacements de stationnements en surface et à l'intérieur des constructions	14
6.13. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements, aux garages et aux voies de circulations	14
6.14. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	14
6.15. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	14
6.16. Contenance et pourcentage des fonds destinés à être cédés au domaine public communal	14
6.17. L'éclairage public, les installations techniques à créer, les matériaux à employer et le mobilier urbain	14

1. Terminologie

A. PAG Plan d'aménagement général

B. PAP Plan d'aménagement particulier

C. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

D. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

E. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

F. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

G. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

H. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

I. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

J. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

K. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

L. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

M. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

N. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

2. Définition

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "quartier existant" et du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

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

3. Objet

Le présent PAP a pour objet la modification du plan d'aménagement particulier existant (numéro 13394-71c) pour aménager sur les parcelles concernées :

— un immeuble d'habitations collectives (le long de la rue de Kreuzerbuch) contenant 3 unités sur un sous-sol commun

Cadastre: Section A de Hobscheid N°1906/5323 et 1906/5322.

4. Contenu

Le présent PAP se compose de trois Parties

- la partie écrite
- la partie graphique
- le rapport justificatif

5. Aménagement du domaine privé

5.1. Délimitation des contenances des lots ou parcelles

Les parcelles concernées par la modification du PAP sont la propriété de la société SYNECO s.a.r.l. Il s'agit de la parcelle 1906/5323 et 1906/5322 de la section A de la commune de HOBSCHEID. La contenance de la parcelle n° 1906/5323 est de 2a46ca et celle de la parcelle n°1906/5322 est de 2a00ca. Le projet se développera sur 100% (4a46ca).

Le plan d'aménagement particulier initial, englobe les parcelles suivantes:

n°1906/5323 et 1906/5322 objet de la demande de modification, et n°1906/5234, 1906/5235, 1906/5236, 1906/5237, 1906/5238, 1906/5230, 1906/5231, 1906/5229, 1906/5228, 1906/5227 ainsi que les parcelles dédiées à la voirie qui ont fait l'objet d'une cession au domaine communal.

L'étendue du PAP original était de 54a16ca.

Dans le cadre de la présente modification la surface indiquée « EVP » (espace vert public) est cédée gratuitement au domaine communal.

5.2. Mode d'utilisation du sol et mixité admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général.

Le terrain est classé en « zone périphérique (secteur d'habitation à faible densité) » suivant le PAG de la commune de Hobscheid.

No cadastral Parcelle base	Contenance du projet (ares)t	Pourcentage de la surface total utilisée dans le PAP	Titre de propriété
1906/5323	2a46ca	100%	SYNECO sarl
1906/5322	2a00ca	100%	SYNECO sarl

5.3. Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

LOT N° 001		SURFACE DU LOT 03a94ca	
Emprise au sol minimum 100,0m2	Emprise au sol maximum 197,0m2	Surface constructible brute minimum 280,0m2	Surface constructible brute maximum - 505,0m2
Surface de scellement au sol maximum 257m2	Type, disposition et nombre de constructions 0c	Type et nombre de logements minimum 1-u	Type et nombre de logements maximum 3-c
Type de toiture T2 (30° à 45°) ,TP	Hauteur maximum Hc-6.50m Hf-11.50m	Nombre de niveaux minimum II+1c	Nombre de niveaux maximum II+1c+1s

6. Les prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

6.1. Destination

Le présent PAP est réservé aux immeubles d'habitations. Y sont autorisés les maisons uni- et bi-familiales et les immeubles collectifs avec au maximum trois logements

6.2. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

surface construite brute : la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Dans le cas présent, la surface de construction brute exclus le sous-sol qui est utilisé pour les locaux techniques ainsi que pour les emplacements de stationnement et zone de manoeuvre. La surface de construction brute sera de minimum 280 m2 et de maximum 505 m2.

surface d'emprise au sol : la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise en sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes, au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

L'emprise au sol pour le cas présent sera au minimum de 100 m2 et au maximum de 197 m2.

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

La surface scellée pour le cas présent sera de maximum 257 m2

6.3. le nombre d'unités de logement par construction

Les lots du présent PAP sont destinés aux habitations uni ou bi-familiale ou aux immeubles résidentiels avec un maximum de trois unités de logements.

6.4. Les constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Les parcelles sont libres de construction, il n'y a pas de démolition à prévoir.
La partie de la parcelle hors de la bande de construction sera conservée dans son état actuel et aménagé en espace vert.

6.5. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs sont définis par la distance entre l'implantation maximum de la surface constructible et la limite de propriété. On distingue trois types de reculs : les reculs latéraux, avant et postérieurs. Ils sont définis dans la partie graphique comme des valeurs minimales.

Marge de reculement antérieur

Les constructions seront implantées suivant l'alignement prévu dans la partie graphique.

Marge de reculement latérale

Le recul des constructions sur la limite latérale sera égal ou supérieur à 2,50 m sauf indication contraire dans la partie graphique. Ainsi un garage sera implanté dans le recul latéral gauche.

Marge de reculement postérieure

Le recul des constructions sur la limite postérieure sera égal ou supérieur à 5.00m.

Distance entre constructions

Les constructions en deuxième position ne sont pas autorisées.

6.6. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions doivent être implantées dans les limites des surfaces constructibles définies dans la partie graphique. Le type de construction et le nombre de niveaux sont définis dans le cartouche correspondant au lot.

Le volume principal sera aligné par rapport à la voirie "rue de Kreuzerbuch", la profondeur des bâtiments servant à l'habitation sera de 11,83m au maximum (suivant indication de la partie graphique).

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites au sous-sol

6.7. Les hauteurs des constructions

La hauteur maximale de la corniche principale avant et arrière est de 6,50 mm, comme défini dans la partie graphique.

La différence de hauteur maximale entre la corniche et la faîtière est de 5.00 m, comme défini dans la partie graphique.

Le niveau 0.00 de référence pour le calcul des hauteurs de faîte et d'acrotère/corniche est défini par le niveau de la voirie desservante prise à l'axe médian de la façade de maison.

6.8. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins destinés entièrement ou partiellement à l'habitation est II, soit deux niveaux + combles et un niveau en sous-sol.

6.9. Formes, pentes et orientations des toitures

Les constructions principales sont couvertes d'une toiture de à deux versants. La direction du faîtage et le front de bâtisse obligatoire devront respecter ceux définis dans la partie graphique. Ils correspondent au volume principal.

La couverture devra être d'un ton mat ou semi-mat exclusivement. Elle sera de teinte grise et réalisée en ardoise naturelle ou artificielle ou matériaux similaire ou éventuellement en zinc. Les dépendances seront couvertes d'une toiture plate. La différence de niveau des dépendances établies en mitoyenneté ne peut pas excéder 60cm. Les dépendances établies en mitoyenneté devront être d'apparence similaire de part et d'autre de la limite mitoyenne. La toiture plate de l'annexe ne pourra en aucun cas servir de terrasse.

6.10. Contexte esthétique ou l'emploi des couleurs et matériaux

Les matériaux et couleurs locaux sont recommandés. L'utilisation de matériaux tels le bois, la pierre naturelle, le métal sont permises pour la réalisation de maximum 50% de la surface totale des façades. Néanmoins dans le cadre d'une construction aux critères écologiques et dans l'optique d'un développement durable, ce pourcentage de surface peut atteindre les 100%.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures de teintes rouges, vertes, bleu claires, jaunes et autres couleurs vives sont proscrites

Souches de cheminée

Elles seront ardoisées, en inox ou en zinc, de ton mat, réduites de par le nombre. Les massifs en saillie sur les élévations sont proscrits. Les conduits apparents en inox sont autorisés.

Architecture

Le Plan d'aménagement particulier préconise une architecture en relation avec son milieu et exempt de toute gratuité dans l'élaboration du plan et de ses élévations (façades). L'effet doit être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par l'imitation des formes urbaines ou rurales.

Il doit contribuer à une perception franche des volumes. Toutes les faces des constructions seront traitées en façade sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Chaque face en particulier devra permettre un ensoleillement et un éclairage rationnel des pièces. Sur la façade arrière les corps avancés seront permis en saillie sur une profondeur de 0.5 et ne pourront couvrir qu'un tiers au maximum de la façade de référence, sans dépasser la zone de construction.

6.11. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Les murets (en briques, parpaings, bois, etc.) et panneaux de tous types sont interdits en dehors des endroits prévus par le PAP ou lorsque aucune différence de niveau excédant 50cm ne le justifie.

Les terrains surélevés de plus de 1,20m par rapport aux terrains voisins doivent être munis d'une clôture d'une hauteur de 0,90m à 1,20m ou d'un talus de transition d'une pente inférieure à 45° ou en dégradation ou de tout autre dispositif de sécurité, de manière à éviter les risques de chute.

Tout aménagement ou construction générant une différence d'altitude supérieure à 1,50m et menaçant les usagers d'un risque de chute doivent être sécurisés moyennant un garde-corps une clôture ou tout autre dispositif de sécurité.

6.12. Emplacements de stationnements en surface et à l'intérieur des constructions

Nombre d'emplacements de stationnement :

1 emplacement de stationnement par unité de logement.

Les emplacements de stationnement doivent disposer d'accès aisés, tant pour l'automobiliste que pour le piéton. Leurs dimensions doivent être d'au moins 2,30 sur 5,00m, respectivement d'au moins 2,00 sur 6,00m en cas de stationnement longitudinal.

6.13. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements, aux garages et aux voies de circulations

Si une surface fait l'objet d'un dallage en pavés, celui-ci sera choisi dans des teintes grises ou à dominance grise. Tous les accès voiture de la partie graphique peuvent faire l'objet de modification quant à leur positionnement et leurs dimensions. La largeur des accès voiture ne doit pas être inférieure à 2.50m ni excéder les 5.00m.

Tout accès doit être conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie desservante et du parking soient assurées.

Une déclivité maximale de 15% est à prévoir et la rampe d'accès doit être inclinée de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie.

6.14. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Les clôtures pourront être constituées de haies composées d'une ou plusieurs des essences régionales et seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert foncé.

6.15. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin

Au rez-de-chaussée, dans le recul latéral et jusqu'à la mitoyenneté, il sera permis de construire une dépendance à l'usage de garage ou remise, pour autant qu'une telle construction soit déjà existante sur la parcelle adjacente et qu'elle soit érigée sur la limite de propriété. La construction d'abris de jardin n'est pas permise.

6.16. Contenance et pourcentage des fonds destinés à être cédés au domaine public communal

S'agissant d'une modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier, les surfaces des fonds à céder au domaine public communal ont déjà été déterminées, réalisées ou octroyées dans le cadre du Plan d'Aménagement Particulier initial.

6.17. L'éclairage public, les installations techniques à créer, les matériaux à employer et le mobilier urbain

S'agissant d'une modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier, l'éclairage public, les installations techniques et le mobilier urbain ont déjà été installés dans le cadre du Plan d'Aménagement Particulier initial.