

1. PARTIE ECRITE PAP

Référence: 18092171C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 22/01/2018
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

1.1. GENERALITES

ARTICLE 1.1.1 BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement «Kreuzerbuch » tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental.

ARTICLE 1.1.2. PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Hobscheid.

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

- À la loi modifiée de 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- Au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont plus restrictives que les dispositions de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Hobscheid, les dispositions du présent règlement particulier qui sont seules applicables sur les parcelles comprises dans le plan d'aménagement particulier du lotissement «Kreuzerbuch » doivent être respectées en complément de celles du règlement communal sur les bâtisses, relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Hobscheid.

Toutes les conditions du présent règlement ainsi que les précisions faisant partie du projet d'exécution feront partie intégrante de l'acte de vente des terrains.

ARTICLE 1.1.3. AFFECTATION

Tout ce qui n'est pas réglé par le présent règlement particulier, le lotissement « Kreuzerbuch » reste soumis aux dispositions relatives au PAG et au règlement général sur les bâtisses de la commune de Hobscheid.

Toutes les constructions dans le PAP sont limitées à des maisons unifamiliales en bande.

1.2. REGLES GENERALES D'URBANISME

ARTICLE 1.2.1. MARGE DE RECULEMENT ET HAUTEURS

recul avant	suivant partie graphique avec un minimum de 5 m	
recul latéral	Minimum 2,5 m	
Recul arrière	Min. 5 m	
Hauteur admissible		
• À la corniche	Constructions destinées au séjour prolongé	Max. 6.5 m
• à l'acrotère	Dépendances	Max. 3,5 m
Etages pleins	Constructions destinées au séjour prolongé	Deux niveaux pleins y compris rez-de-chaussée. Possibilité d'utiliser les combles pour des fins d'habitation.
	Dépendances	1 niveau plein y compris rez-de-chaussée; pas de possibilité de combles
Remarques : la hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade de chaque corps de bâtiment à partir du niveau de l'axe de la rue desservant		

ARTICLE 1.2.2. LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES.

La profondeur maximale des constructions principales est indiquée dans la partie graphique.

Les toitures seront à deux versants et auront une pente de minimum 30° et de maximum 40°. L'orientation obligatoire du faîte est indiquée dans la partie graphique. Les lucarnes et découpes dans la toiture ne dépasseront en largeur 1/3 de la largeur de la maison.

Les corniches et les rives pourront avoir, au maximum, une saillie de 0,30 m sur les limites des surfaces constructibles pour les constructions principales.

Les constructions pourront avoir deux niveaux pleins plus un niveau supplémentaire qui est situé aux combles.

Les sous-sols sont autorisés et devront se trouver à l'intérieur de la limite constructible.

ARTICLE 1.2.3. LIMITES DE SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR DEPENDANCES.

Les limites des surfaces constructibles pour les constructions des dépendances sont des volumes ajoutés sur 1 niveau hors sol, servant ou de rangement et d'écran visuel ou de garage. Ces limites sont représentées dans la partie graphique et concernent seulement les dépendances. La disposition des abris de jardin ne tombe pas dans cette représentation. L'habitation y est interdite. Les toitures seront plates, respectivement à pente unique de maximum 10°. La hauteur maximale est de 3,5m.

ARTICLE 1.2.4. CONSTRUCTIONS JUMEELES ET MAISONS EN BANDE

Les formes de toiture (pente, matériaux de recouvrement) et les gabarits doivent être identiques.

Une différence de hauteur de corniche et de gabarit de maximum 1,2 mètre est autorisée entre une maison accolée par rapport à une autre.

Si la partie graphique prévoit un jumelage de constructions, ce jumelage doit obligatoirement être respecté.

ARTICLE 1.2.5. LOGEMENT A COUT MODERE

Vu la surface de PAP inférieure à 1 ha, l'article 29 (2) de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement et le développement urbain stipulant que 10% des logements devront obligatoirement être des logements à coût modéré n'intervient pas.

ARTICLE 1.2.6. MATERIAUX

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Toits

Les matériaux de couverture des toits en pente seront de couleur sombre et non brillante (ardoises, zinc, tuiles non vernissées / gris, gris foncé ou noire). Les toits en tôle ou en asbeste ciment ondulé sont interdits.

Les toitures plates des dépendances et balcons seront traités en terrasse ou toiture verte. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Façade

Les façades devront être en crépi dont la teinte sera choisie dans la gamme traditionnelle utilisée localement. Les couleurs criardes sont interdites.

Les briques de parement, du bois et pierres sont autorisés comme éléments décoratifs s'ils ne dépassent pas 30% de la surface de la façade.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

ARTICLE 1.2.7. ENTREES DE GARAGE/ EMPLACEMENTS PRIVES

L'emplacement obligatoire des entrées de garage est indiqué dans la partie graphique. Leur pente est inférieure ou égale à 15%.

La porte de garage doit se situer à minimum 6 m du domaine public. Pour le lot 1 l'axe de braisage de la voiture doit être de min. 6m.

En cas de réalisation de maisons jumelées, les accès de garage doivent être harmonisés. Les murets entre les accès de garage mitoyens sont autorisés.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne, ni perturbation.

Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

ARTICLE 1.2.8. NIVEAU DE REZ-DE-CHAUSSEE

Le niveau du rez-de-chaussée par rapport à la cote de l'axe de la voirie mesurée à l'axe de façade sur rue dépasse cette cote de max. 1,2 m et ne sera pas plus de 0,5 m en-dessous. Pour s'adapter au niveau du terrain naturel, à l'arrière des constructions, des niveaux décalés sont autorisés. Dans ce cas, la cote du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'entrée. Le présent article a pour but d'éviter des escaliers extérieurs importants.

ARTICLE 1.2.9. REMBLAIS ET DEBLAIS

L'implantation des constructions contribuera à minimiser les remblais et les déblais hors de l'emprise des constructions afin de garder au maximum le terrain naturel. Ils ne devront en aucun cas être supérieurs à 1,2 m.

ARTICLE 1.2.10. REMISES

Des remises ne dépassant pas 15m² de surface au sol et 3m de hauteur hors toit sont autorisées au fond des parcelles.

ARTICLE 1.2.11. ANTENNES ET INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les antennes paraboliques et autres installations électriques (capteurs solaires, ...) peuvent être fixées sur les constructions sous condition de ne pas déranger l'aspect et l'esthétique du quartier et du voisinage.

ARTICLE 1.2.12. EMBLEMES PRIVES

Chaque logement disposera de minimum deux emplacements dont, minimum un emplacement couvert. L'accès de garage compte comme emplacement.

ARTICLE 1.2.13. PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS PRIVES ET PUBLICS

Les emplacements privés et publics et les entrées de garage sont à réaliser en matériaux drainant (p. ex. pavés avec écarteur, pavés à joints ouverts, pavés avec joint en gazon ou concassé) et de teinte claire, de sorte à minimiser le réchauffement de ces surfaces en été.

ARTICLE 1.2.14. TERRAINS A CEDER AU DOMAINE PUBLIC

La cession du terrain à la commune, repris sur le plan d'autorisation référence :

2016 -02/04 AUT PAP, se fera conformément à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la suite.

Le taux de cession est de 35,62%.