

HOFFMANN PAUL / MOVILLIAT CONSTRUCTION S.A.

PAP « BEINERTCHEN 3 »

SECTION A DE HOBSCHIED

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2
PARTIE ÉCRITE

Référence: 18130/71C

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 17/07/2018

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch



Réf.n° : 18130/71C

Avis de la Cellule d'Évaluation

22.09.2017

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur

VU ET APPROUVE

Eischen, le 19 avril 2018

Le Conseil Communal

COMMUNE DE HOBSCHIED

LOCALITE DE HOBSCHIED

JANVIER 2018



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Bezugnehmend auf das „Avis“ der „Cellule d'évaluation“ vom 22.09.2017 (Referenznummer: 18130/71C) wurde der vorliegende PAP „Beinertchen 3“ in folgenden Punkten angepasst:

Partie graphique

- Entsprechend der Stellungnahme der „cellule d'évaluation“ wurde die Wohndichte des PAP erhöht. Das Los 2 wurde in zwei Lose unterteilt, die mit jeweils einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälften) bebaut werden können. Die Wohndichte hat sich dementsprechend von ursprünglich 13 WE/ha auf 19,5 WE/ha erhöht. Diese Wohndichte entspricht der Wohndichte des bestehenden Quartiers „Beinertchen 2“. Die „partie graphique“ wurde dementsprechend angepasst.

Partie écrite

- Die folgenden Festsetzungen der „partie écrite“ des PAP wurden angepasst, um unter anderem die Errichtung zweier Doppelhaushälften zu ermöglichen: Art. 2.1 (Festsetzungen zur max. Anzahl an Wohneinheiten), Art.2.2e) (Vorgaben zur maximalen Höhe und zum Höhenreferenzpunkt), Art.2.2d) und Art.2.3a) (Entfernen der Textpassage zu „Dépendances“ – werden nicht mehr dargestellt in der „partie graphique) und Art.2.3g) (Vorgaben zum architektonischen Erscheinungsbild der Doppelhäuser)
- Die Vorgabe des Art. 2.2.c) betreffend die zulässige Materialwahl zur Herstellung der Garagenzufahrten wurde entsprechend der Anmerkung der „Cellule d'évaluation“ aus dem PAP gestrichen.
- Die Festsetzung des Art. 2.3.c) zur Herstellung von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken wurde entsprechend der Anmerkung der „Cellule d'évaluation“ präzisiert. Der Ausdruck „parking écologique“ wurde entfernt.

Rapport Justificatif

- Der „Rapport Justificatif“ bleibt in unveränderter Form bestehen. Es wird ausschließlich die „Fiche de synthèse“ in Kapitel 5 des PAP an die geänderten Vorgaben des PAP (3 Wohneinheiten) angepasst.

Bearbeiter:

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Sommaire

1.	CHAMPS D'APPLICATION	1
2.	RÈGLES D'URBANISME	3
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL.....	3
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes :

- 532/5533
- 516/5462
- 534/5535

situées dans la commune de « Hobscheid », lieu-dit « Am Héngerlach », Section A de Hobscheid.

La surface totale du PAP est de 1.533 m².

Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération dans une « zone d'habitation 1 ».

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de trois lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

	Surface totale (m ²)	Surface privée (m ²)	Surface publique (m ²)	Surface publique (%)
PAP	1.533	1.369	164	10,7

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du mesurage. Les surfaces exactes des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le projet prévoit la cession de 164 m², soit 10,7 % à la commune. Cette surface est destinée à l'aménagement d'une voie de desserte.

La base de plan est constituée par un levé topographique (H&H S.A., 2015) et un mesurage (ACT N° Mesurage 1068, 2015), cf. annexe Volume 1.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Beinertchen 3”, annexes PAP „Beinertchen 3”
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Beinertchen 3”
- Partie graphique : Plan n° 1510_01

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. Annexe).

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Hobscheid.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone d'habitation 1 ».

Sont autorisé au maximum 3 unités de logement sur les terrains compris dans le présent PAP. Un (1) logement intégré supplémentaire par maison est admis.

L'exercice d'une profession libérale est autorisé.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) Surface d'emprise au sol

La partie graphique (cf. plan n° 1510_01) définit la surface maximale d'emprise au sol en m² par lot constructible (représentation du degré d'utilisation du sol).

b) Surface construite brute

La partie graphique (cf. plan n° 1510_01) définit la surface maximale construite brute en m² par lot constructible (représentation du degré d'utilisation du sol).

c) Surface scellée

La partie graphique (plan n° 1702_01) définit la surface maximale pouvant être scellée en m² par lot constructible.

Exception faite des reculs avant et des accès carrossables aux parcelles, l'espace extérieur pouvant être scellé n'a pas été délimité sur la partie graphique du PAP.

Les surfaces extérieures scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé ceci sous respect d'observer la surface maximale pouvant être scellée et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

d) Nombre de niveaux

Constructions principales :

Le nombre maximum de niveaux est fixé à II + 1C + 1S.

e) Hauteur des constructions

Constructions principales :

Lot1 : La hauteur maximale à la corniche est de 6,50m, la hauteur maximale au faîtage est de 11,00m (cf. plan n° 1510_01).

Lot2, Lot3 : La hauteur maximale à l'acrotère est de 7,50m et à la corniche de 9,50m, la hauteur maximale au faîtage est de 12,80m (cf. plan n° 1510_01).

La hauteur de la maison isolée (lot1) est mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au niveau de l'axe de la voie desservant.

La hauteur des maisons jumelées (lots 2 et 3) est mesurée au milieu de la façade de chaque groupe de construction par rapport au niveau de l'axe de la voie desservant. Les constructions jumelées auront les mêmes hauteurs.

f) Implantation des constructions

Les constructions projetées se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs sur les limites de parcelle. Les reculs sur les limites de parcelle côtés sur la partie graphique du présent PAP sont à considérer en tant que valeurs minimales.

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

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Forme et pente des toitures / couverture des toitures

Constructions principales

Les constructions principales sont à couvrir de toits à 2 pentes. La pente des toitures sera de 30° au minimum et de 45° au maximum.

Une partie de la toiture peut être réalisée en toiture terrasse/toiture plate.

b) Éléments en retrait ou en saillie

Les corps avancés d'une saillie maximale de 0,50m sont autorisés à l'intérieur de la surface maximale constructible pour constructions destinées au séjour prolongé sous condition de ne pas dépasser un tiers de la surface de la façade concernée.

Pour les lots 2 et 3 des limites de surfaces constructibles pour avant-corps ont été définies en partie graphique. Les avant-corps pourront couvrir l'entièreté de cette surface.

Exception faite des avant-toits, auvents, escaliers et seuils, toute saillie est interdite dans les marges de reculement (à l'extérieur des surfaces maximales constructibles).

c) Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement est de deux (2). Pour les logements intégrés, un emplacement supplémentaire est à prévoir.

Les emplacements de stationnement extérieurs sont à aménager avec des matériaux perméables à l'eau.

d) Travaux de terrassement

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés,
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie,
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis,

Les travaux de terrassements projetés dans la partie graphique du PAP peuvent être réalisés, soit moyennant des talus, soit moyennant des murs de soutènement.

L'aménagement de murs de soutènement d'une hauteur maximale de 2,50m mesuré par rapport au terrain fini est autorisé.

e) Espace vert privé

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Les plantations projetées en limite de parcelle seront composées essentiellement d'espèces indigènes adaptées au site.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les constructions légères, tels qu'abris de jardin en rapport direct avec l'espace vert et sous respect des conditions suivantes :
 - la surface maximale au sol des constructions légères est de 16m²,
 - le recul sur les limites de propriété est de 1m minimum,
 - la hauteur hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,50m maximum ;
- les terrasses stabilisées non couvertes ;
- les cheminements piétons ;
- les murs, les clôtures et écrans brise-vue ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles.

f) Murs / clôtures / écrans brise-vue

Les limites entre domaines privés pourront être clôturées par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées et par des écrans brise-vue, sous condition de ce qui suit :

Seuls sont admis les types de clôtures suivantes :

- les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé;
- les haies vives ou taillées constituées essentiellement d'espèces indigènes adaptées au site ;
- les écrans brise-vue sur la limite latérale entre domaines privés, dont la hauteur est limitée à 2,00m mesurée par rapport au terrain aménagé et dont la longueur est limitée à 4,00m mesuré à partir de l'alignement de la façade postérieure du côté concerné ; ils sont interdits sur la limite postérieure.

Les clôtures sont interdites sur la limite entre domaine privé et domaine publique.

Seuls sont autorisés les murs de soutènement.

g) Façades / Matériaux et couleurs

Les constructions jumelées devront être identiques du point de vue des volumes (profondeur, pente et forme de toiture, hauteurs), les constructions devront harmoniser au point de vue des ouvertures (rythme entre les pleins et vides), des matériaux et couleurs.

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

h) Pompes à chaleur

L'installation de pompes à chaleur est interdite dans le recul latéral.

