

1. PARTIE ECRITE PAP

Référence:18477/71C.....
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du:07/01/2022.....
La Ministre de l'Intérieur

Taina Boffending

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 2» 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 :

- suivant la loi dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- suivant le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement nouveau quartier.

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 jumelées.

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 m |
| Etages pleins | Constructions destinées au séjour prolongé | <ul style="list-style-type: none">• deux niveaux pleins et des combles servant à l'habitation• un niveau semi-enterré ne servant pas à des fins d'habitation |
| | Dépendances | Un niveau semi-enterré ne servant pas à des fins d'habitation |
| 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 desservante | | |

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 35° et de maximum 45°. 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 0,70 m sur les limites des surfaces constructibles pour les constructions principales. A l'exception des socles et escaliers, aucune saillie non reprise dans la partie graphique n'est autorisée.

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

Un niveau semi-enterré supplémentaire ne servant pas à des fins d'habitation est autorisé.

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 semi-enterré, servant de garage ou de rangement. 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 traitées en terrasse. La hauteur maximale est de 3m.

ARTICLE 1.2.4. CONSTRUCTIONS JUMEEES 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 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 que le nombre de logements est inférieur à 25 unités, l'article 24 de la loi dite « Omnibus » modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2014 concernant l'aménagement urbain sur la réservation de 10% de la surface construite brute pour des logements à coût modéré ne s'applique 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. 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/ EMBLEMENTS PRIVES

L'emplacement obligatoire des entrées de garage est indiqué dans la partie graphique. Leur pente est inférieure ou égale à 20%.

La porte de garage doit se situer à minimum 6 m du domaine public.

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. 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 2m.

ARTICLE 1.2.9. 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 1.2.10 EMBLEMENTS PRIVES

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

ARTICLE 1.2.11. 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 1.2.12. TERRAINS A CEDER AU DOMAINE PUBLIC

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

2016 29 PAP-AUT 02.2.1, se fera conformément à la loi dite « Omnibus » du 3 mars 2017 et à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Surface totale de la zone : 1 927,57m²

Surface du PAP : 1 198,13m²

Surface du terrain hors PAP avec résidence déjà autorisée : 729,44m²

Surface à céder : 473,40m², taux de cession : 24,56% de la zone totale

Surface totale du PAP : 1 198,13m²

Surface nette du PAP : 724,73m²

Surface à céder : 473,40m², taux de cession : 39,51%.

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la corniche effective, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Îlot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.