

A 2 Partie écrite

SOMMAIRE

1.	DONNEES GENERALES	4
1.1.	GENERALITE	4
1.2.1	PORTEE DU REGLEMENT	5
1.2.	SITUATION DU PROJET DE PAP	6
2.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	7
2.1.	AFFECTATION	7
2.2.	LOGEMENT A COUT MODERE	7
2.3.	PRESCRIPTION DIMENSIONNELLES	8
2.6.1	MARGES DE RECULEMENT	8
2.6.2	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	8
2.6.3	NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS SOL	8
2.6.4	FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES	9
2.6.5	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	9
2.6.6	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	9
2.6.7	REMBLAIS ET DEBLAIS	10
2.6.8	ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX	10
2.6.9	EAUX DE PLUIE	11
2.6.10	ABRIS DE JARDIN	11
2.6.11	TABLEAU RECAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	12
3.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	13
3.1.	TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC	13
3.2.	VOIES, PLACES ET EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT	13
3.3.	ESPACES VERTS ET PLANTATIONS (BASSIN ET FOSSE DE RETENTION)	13
B.	RAPPORT JUSTIFICATIF	16
B.1	EXTRAIT DU PAG	16
B.2	DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE	20
B.2.1	SITUATION ACTUELLE DU TERRAIN (IDENTITE)	20
B.2.2	PARTIE URBANISTIQUE	20
B.3	BILAN DES SURFACES DU PAP	23
B.4	FICHE DE SYNTHESE	24
B.5	TABLEAU RECAPITULATIF	25
C.	DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES	27



1. DONNEES GENERALES

1.1. GENERALITE

1.2.1 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, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Hobscheid.

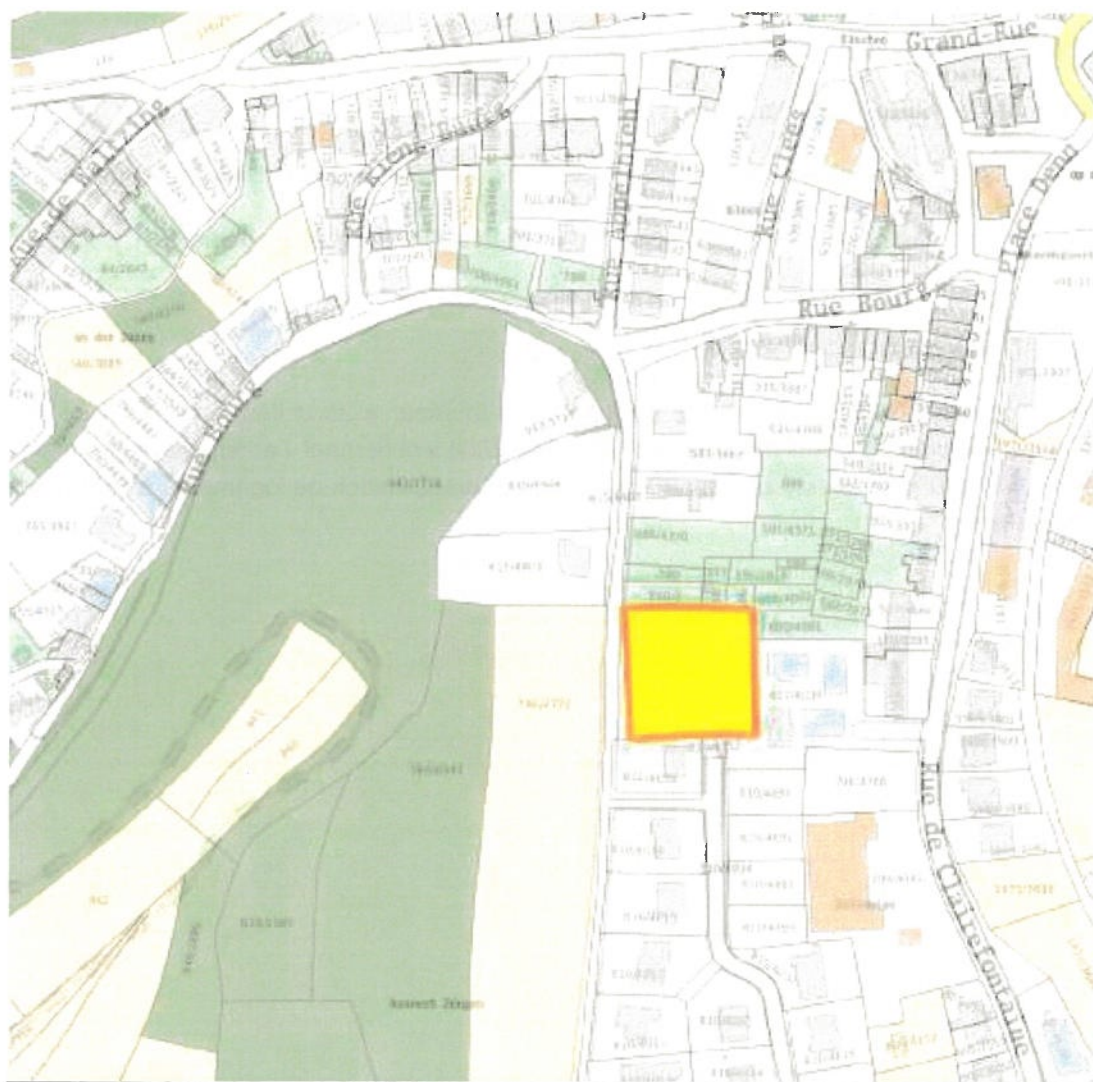
Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

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

Le présent règlement particulier s'applique exclusivement aux parcelles concernées par le PAP. Toutes les dispositions qui ne sont pas expressément régulées par le présent règlement particulier (partie écrite et partie graphique) restent soumises au Règlement sur les Bâtisses de la Commune de Hobscheid.

En cas de divergences entre la partie graphique et la partie écrite, c'est la partie graphique qui prime.

1.2. SITUATION DU PROJET DE PAP



2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. AFFECTATION

Le projet se caractérise par 5 lots privés en tout.

L'affectation des différents terrains est la suivante :

- Les lots 1, 2 et 3 sont destinés à la construction de trois maisons unifamiliales en bande
- Le lot 4 est destiné à la construction d'une maison unifamiliale
- Le lot 5 est destiné à la construction d'un immeuble résidentiel à quatre logements.

2.2. LOGEMENT A COUT MODERE

Etant donné que le PAP a un nombre de logements inférieur à 25 unités, l'article 24 de la loi dite « Omnibus » modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement urbain sur la réservation de 10% de la surface construite brute pour la réalisation de logements à coût modéré, ne s'applique pas.

2.3. PRESCRIPTION DIMENSIONNELLES

2.6.1 MARGES DE RECULEMENT

- a. Limites des surfaces constructibles pour les constructions principales, les annexes et les dépendances

La délimitation des surfaces constructibles pour les constructions principales, les annexes et les dépendances est indiquée dans la partie graphique du PAP.

- b. Constructions principales destinées au séjour prolongé

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

Elles pourront avoir au maximum 2 étages pleins et un comble.

- c. Annexes destinées au séjour prolongé

La profondeur maximale des annexes destinée au séjour prolongé est indiquée dans la partie graphique. Elles serviront uniquement des fins d'habitation et pourront au maximum avoir 2 étages pleins servant à l'habitation. Elles seront munies de toiture terrasse ou toiture verte.

- d. Dépendances

La profondeur maximale des dépendances est indiquée dans la partie graphique.

Elles ne pourront accueillir que des fonctions complémentaires (garage, caves, technique), et ne doivent en aucun cas servir à des fins d'habitation. Elles pourront au maximum avoir 1 étage et seront munies de toiture terrasse ou de terrasse verte.

2.6.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admissible des constructions principales est mesurée à partir de l'axe de la voie desservant. La hauteur arrière admissibles des annexes est mesurée à partir du terrain naturel à l'axe du bâtiment.

Les hauteurs maximales admissibles des constructions sont indiquées dans la partie graphique:

Plan 2018 37 PAP 02.2.1 C du 20.05.2021

2.6.3 NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS SOL

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique

Plan 2018 37 PAP 02.2.1 C du 20.05.2021

Les niveaux d'implantations indiqués dans la partie graphique sont à respecter avec une variation maximale possible de 50cm vers le haut et le bas.

2.6.4 FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

Les formes, pentes et orientations des toitures sont indiquées dans la partie graphique.

Plan 2018 37 PAP 02.2.1 C du 06.05.2021

2.6.5 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Chaque maison disposera, au minimum, de deux emplacements dont au minimum un emplacement à l'intérieur des constructions, chaque logement des immeubles résidentiels disposera d'au minimum 1,5 parkings dont minimum 1 à l'intérieur des constructions.

2.6.6 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

2.6.6.1 ACCES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET AUX DEPENDANCES

L'entrée principale et les entrées de garages et/ou emplacements privés sont indiqués dans la partie graphique. L'accès aux dépendances peut être utilisé à des fins de stationnement privé.

L'alignement de la porte de garage à la voirie ne peut pas être inférieur à 6m.

La pente des entrées de garage sera inférieure ou égale à 15%.

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

Le revêtement des entrées de garages, les parkings privés ainsi que de l'entrée principale seront réalisés de façon homogène de préférence avec des matériaux perméables (par ex. Ökopavé ou similaire).

2.6.6.2 TERRASSE

L'emplacement possible des terrasses en dehors des zones construites est indiqué dans la partie graphique. Les terrasses seront réalisées de préférence en matériaux perméables. Ceci ne concerne pas les terrasses en toiture sur les annexes. En dehors surfaces scellées indiquées, chaque lot dispose en supplément d'une surface de 30m² pour des terrasses supplémentaires qui devront être réalisées en matériaux perméables.

2.6.6.3 PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées de préférence avec des plantes indigènes proposées dans la liste en annexe (Annexe 02).

Les plantations seront conformes aux stipulations du code civil article 671.

2.6.7 REMBLAIS ET DEBLAIS

Les remblais et déblais sont indiqués dans la partie graphique et sont à respecter avec une variation maximale possible de 1,5m vers le haut et le bas.

2.6.8 ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX

Chaque lot doit être conçu de manière à garantir cohérence et homogénéité au niveau du langage architectural, de la couleur, des volumétries, des matériaux employés et des aménagements extérieurs.

2.6.8.1 FACADES

L'esthétique d'ensemble des façades doit s'intégrer de manière harmonieuse dans son contexte. Les modes de construction traditionnels et contemporains sont admis (façade isolante, façade ventilée, ...).

La teinte des façades est à choisir dans des tons naturels clairs. Les tons criards non naturels sont à proscrire.

Les revêtements de façade suivant sont admis :

Crépis, briques, pierre naturelle, bardage bois / métal / composite, ...

Les fenêtres sont de type rectangulaire.

2.6.8.2 TOITURES

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, terre cuite). Les toits en tôle ou en asbeste ciment ondulé sont interdits.

Les toitures plates seront traitées en terrasse ou toiture verte.

Les toitures des dépendances pourront servir de terrasse aux constructions principales ou annexes.

Les gouttières, chéneaux et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

2.6.8.3 CLOTURES ET SEPARATIONS

- Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,8m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra dépasser 1,2m
- La construction d'une clôture de séparation dépassant la hauteur maximum de 1,2m telle qu'elle est définie dans l'alinéa ci-dessus, est autorisée entre deux propriétés voisines, mais seulement à partir de l'alignement de la face postérieure de la maison et avec une hauteur maximum de 2m au-dessus du terrain naturel
- Les murs de soutènement d'une hauteur maximale totale de 2 mètres à partir du terrain remodelé seront autorisés. Ils devront toutefois être dotés d'une certaine esthétique afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

2.6.8.4 POUBELLES

Les poubelles sont soit à l'intérieur des bâtiments, soit dans des dépendances (armoires) extérieures fermées d'une hauteur maximale de 2m.

2.6.9 EAUX DE PLUIE

Les eaux de pluie seront évacuées par des rigoles ouvertes vers le domaine public.

2.6.10 ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin sont autorisés et auront une surface maximale de 15m² avec une hauteur de corniche de 2,5m hors sol et une toiture d'une hauteur maximale de 1,5m.

2.6.11 TABLEAU RECAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

recul avant	suivant partie graphique		
recul latéral	suivant partie graphique		
recul arrière	suivant partie graphique		
Hauteur	Constructions principales	à la corniche	max. 6,5m (mesuré à l'axe)
	Annexes	à l'acrotère	max. 6,5m
	Dépendances	à l'acrotère	max. 3m
Etages pleins	Constructions principales	2 niveaux pleins habitables + 1 étage dans les combles 1 sous-sol partiellement habitable	
	Annexes	2 niveaux habitables, pas de possibilité de combles 1 sous-sol	
	Dépendances (non-habitable)	1 niveau pas de possibilité de combles 1 sous-sol	
Profondeur	Rez-de-chaussée étage	Suivant partie graphique	

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1. TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet sont repris dans la partie graphique

Plan 2018 37 PAP 02.2.1 C du 20.05.2021

La cession de ce terrain à la Commune, se fera conformément à la loi dite « Omnibus » du 3 mars 2017 et la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Cette cession représente 463,12m², donc un taux de 15,18% de la surface globale du PAP.

3.2. VOIES, PLACES ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Afin de garantir une végétalisation de l'espace public, une plantation régulière d'arbres y est prévue.

L'aménagement détaillé des voies et des places est repris dans la partie graphique du PAP

Plan 2018 37 PAP 02.2.1 C du 20.05.2021

Le gabarit de la rue est de 6.5 m de large. Elle est composée d'une voie de circulation en asphalte, d'une rigole et d'un trottoir en pavés béton clair.

Le revêtement de la place est en pavés béton ou autre revêtement de teinte claire (p.ex. : Grès de Luxembourg).

Les emplacements de stationnements 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

3.3. ESPACES VERTS ET PLANTATIONS (BASSIN ET FOSSE DE RETENTION)

L'aménagement détaillé des espaces verts est repris dans la partie graphique du PAP

Plan 2018 37 PAP 02.2.1 C du 20.05.2021

Les plantations seront conformes aux stipulations du code civil article 671.

Afin de développer la biodiversité sur le site, les surfaces vertes publiques seront traitées comme des prairies à fleur.

Les plantations devront être réalisées de préférence avec des plantes indigènes proposées dans la liste en annexe (Annexe 02) et offriront un biotope pour une faune (oiseaux, etc.) et flore diversifiée.

CONTENU :

- Partie graphique en format .dwg et .pdf
- Partie écrite en format .pdf
- Annexes

B.	Rapport justificatif
-----------	-----------------------------

- B1 a. Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur
b. Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur
- B2 Descriptif du parti urbanistique
- B3 Tableau PAP- bilan des surfaces
- B4 Fiche de synthèse conformément à l'annexe I dudit règlement grand-ducal
- B5 Tableau récapitulatif