



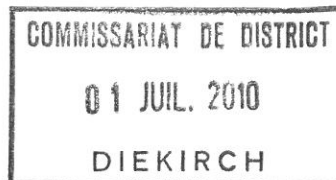
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur
et à la Grande Région

Luxembourg, le 25 juin 2010

Références: **15816 / 100C**
Hoscheid

Affaire suivie par Isabelle Ludwig

Annexes :



Monsieur le Commissaire
de district à
Diekirch

Monsieur le Commissaire de district,

Je vous prie de bien vouloir informer les autorités communales de Hoscheid que j'approuve sur la base des articles 13 et 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain la délibération du 20 janvier 2010 du conseil communal portant adoption du plan d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Hoscheid, au lieu-dit « Unter Strassen », présenté par les consorts BIRKEL.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire de district, l'expression de mes sentiments très distingués.

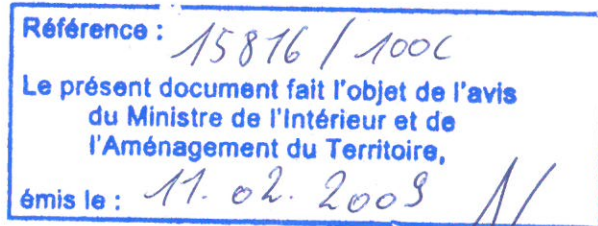
Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

PARTIE ECRITE DU PAP :

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément

- à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la loi du 19 juillet 2005, article 29 (1),
- au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD) .



La partie écrite fait référence à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PEPAG) pour chacun des aspects traités.

Les points non réglés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du PAG en vigueur.

1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées (RGD art. 4.(1))

La délimitation et la contenance des parcelles 345/4140 (en partie), 47/1, 347/2487 (en partie), 347/4157 (en partie), 350/2650 (en partie) et 83/2648 de la section A de Hoscheid est exprimée sur l'extrait cadastral produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie. La contenance indiquée par l'ACT est de 220.72 ares. L'emprise totale du projet comporte 152,26 ares, ce qui correspond à la limite du PAG.

Un levé topographique géoréférencé sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP. La partie graphique du PAP exprime également la délimitation et la contenance des lots projetés.

2 Mode d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)a))

Le mode d'utilisation fixé respecte les prescriptions de la partie écrite du plan d'aménagement général relatives à la zone mixte à caractère rural.

La partie écrite du PAG (PEPAG) fixe à l'article 5 a. que :

a. Les zones mixtes à caractère rural comprennent les parties du territoire communal destinées à un usage mixte. Elles regroupent, outre les bâtiments destinés à l'habitat, les édifices destinés à des activités commerciales, agricoles, artisanales et tertiaires. Sont également autorisés les équipements ou installations d'intérêt public. Le bon fonctionnement ainsi que les possibilités de développement des exploitations agricoles situées dans ces zones seront prises en considération de manière prioritaire.

La partie écrite du PAG (PEPAG) fixe à l'article 5 b. que :

Le nombre total de logements par bâtiment est égal ou inférieur à 2. Seul dans le cas d'une transformation d'une construction existante, le nombre de logements peut être augmenté à 4 au maximum. Les bâtiments peuvent être : isolés, jumelés ou contigus.

La longueur cumulée des façades avant des bâtiments contigus est limitée à 36m. Le nombre maximum d'unité de bâtiments contigus est de 4.

3 Degré d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)b))

Exprimé par le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU).

Le degré d'utilisation du sol pour une ou plusieurs parcelles données est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) et par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux, les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons etc.) n'étant pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte, sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante

Pour la zone mixte à caractère rural la PEPAG (Art. 23) fixe une valeur de 0,4 pour le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale, à savoir le coefficient d'occupation du sol (COS). Aucune valeur n'est fixée pour le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) dans la PEPAG. Le présent PAP fixe pour la zone le CMU à une valeur de 0,8. Afin de garantir une cohérence urbanistique sur l'ensemble du territoire couvert et la constructibilité des petites parcelles, les valeurs de COS-CMU par lot sont ponctuellement inférieures aux maximas fixés, et ponctuellement supérieures, dans le respect des valeurs moyennes sur l'ensemble du périmètre.

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des valeurs définies pour chaque lot, en démontrant le respect des valeurs moyennes fixées pour cette partie du territoire communal.

Projet de PAP à Hoscheid - "Stroosseneck"
réf : 20071134-U-LP

Lots créés

N°Parcelle		N°Parcelle Espace Vert	Surface Parcelle m²	Surface constr. m²	x 2,5	Surface Dépend. M²	Total	COS indicatif/ calculé	COS fixé au PAP	CMU indicatif/ calculé	CMU fixé au PAP
1 mb			406.78	126.00	315.00		315.00	0.31	0.40	0.77	0.8
2 mb			255.00	112.00	280.00		255.00	0.44	0.50	1.00	1
3 mb			393.23	126.00	315.00		315.00	0.32	0.40	0.80	0.8
4 mb			386.16	126.00	315.00		315.00	0.33	0.40	0.82	0.9
5 mb			241.24	112.00	280.00		280.00	0.46	0.50	1.16	1.2
6 mb			369.90	126.00	315.00		315.00	0.34	0.40	0.85	0.9
7 mj			392.19	88.00	220.00	30.00	250.00	0.22	0.30	0.64	0.7
8 mj			370.70	88.00	220.00	30.00	250.00	0.24	0.30	0.67	0.7
9 mj			399.19	85.25	213.13	30.00	243.13	0.21	0.30	0.61	0.7
10 mj			352.13	85.25	213.13	30.00	243.13	0.24	0.30	0.69	0.7
11 mb			356.31	126.00	315.00		315.00	0.35	0.40	0.88	0.9
12 mb	12A	47.11	291.79	126.00	315.00		315.00	0.43	0.50	1.08	1.1
13 mb	13A	69.12	392.11	126.00	315.00		315.00	0.32	0.40	0.80	0.8
14 mj	14A	95.68	490.11	126.00	315.00	30.00	345.00	0.26	0.30	0.70	0.7
15 mj	15A	101.53	485.78	126.00	315.00	30.00	345.00	0.26	0.30	0.71	0.8
16 mj	16A	105.99	467.70	119.00	297.50	30.00	327.50	0.25	0.30	0.70	0.7
17 mj	17A	154.25	525.99	119.00	297.50	30.00	327.50	0.23	0.30	0.62	0.7
18 mi	18A	250.34	587.09	120.00	300.00	20.00	320.00	0.20	0.20	0.55	0.6
19 mi	19A	361.91	543.22	120.00	300.00	20.00	320.00	0.22	0.30	0.59	0.6
20 mi	20A	479.15	506.71	120.00	300.00	20.00	320.00	0.24	0.30	0.63	0.7
21 mj			478.51	146.70	366.75		366.75	0.31	0.40	0.77	0.8
22 mj			391.12	112.00	280.00		280.00	0.29	0.30	0.72	0.8
23 mj			437.77	122.50	306.25		306.25	0.28	0.30	0.70	0.7
24 mj	24A	398.48	432.98	140.50	351.25		351.25	0.32	0.40	0.81	0.9
Total=			2064	9954	2824		7336				

mb = Maison en bande
mj = Maison jumellée
mi = Maison isolée

Moyenne du COS/CMU pour l'ensemble du PAP :

0.4

0.8

Les valeurs COS-CMU par lot sont des valeurs maximales qui peuvent être restreintes par d'autres contraintes ou prescriptions.

3.1 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol :

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

Zone définie au PAG	ZMR	$5.00\text{ m} \leq h \leq 7.00\text{ m}$	Hauteur maximale à la corniche
COS (Art. 23 PEPAG)	0,4	0,8	CMU
	mb,mi mj	X t2	Forme des toitures
type et disposition des constructions	Prescriptions supplémentaires		

3.1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre constructions (RGD art. 4.(2)b)1.)

Conformément aux prescriptions du PAG, le présent PAP fixe les reculs avant. Ils sont exprimés dans la partie graphique sous la terminologie " Alignement obligatoire constructions principales ". La partie graphique tient lieu de plan d'alignement.

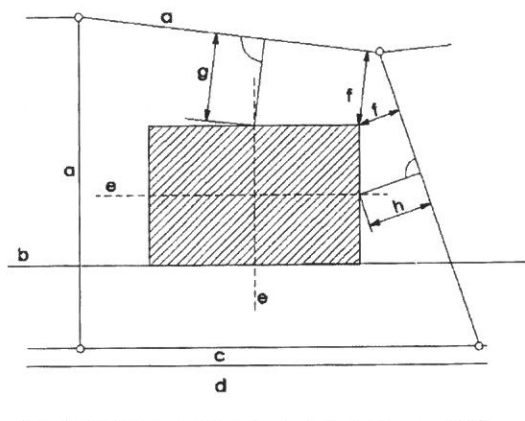
La PEPAG détermine à l'article 5 d. les marges de reculement latérales et postérieures :

- d. *Si une nouvelle construction n'est pas implantée sur la limite latérale de la parcelle, il faut un recul égal ou supérieur à 3 m. Si une construction existante sur le terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, la façade latérale de la construction projetée doit respecter un recul égal ou supérieur à 3m par rapport à la limite latérale. L'implantation des constructions sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale. La construction d'un garage est admise dans un recul latéral d'une construction isolée comportant un nombre inférieur ou égal à 2 logements. La largeur d'un garage accolé à la construction principale n'est pas prise en compte dans le calcul de la largeur de la façade de l'unité de construction. Il est souhaitable que les garages de deux parcelles adjacentes soient accolés pour permettre une gestion raisonnable du terrain. Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle est égal ou supérieur à 10 m. Aucune dérogation relative à une réduction des reculs latéraux et postérieur n'est possible.*

(...)

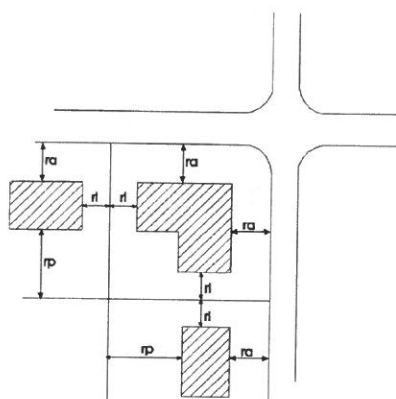
d. *Mesure du recul des constructions : Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré dès la surface finie de la façade et perpendiculairement à la limite de propriété. (...).*

e. *Façades obliques : Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à l'une des limites de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1 m.*



- a : Limite de propriété
- b : Alignement de façade
- c : Trottoir
- d : Route, chemin avec ou sans trottoir
- e : Axe de symétrie du bâtiment
- f : Distance entre le point le plus rapproché de la limite de propriété:
 $d \geq RP - 1 \text{ m}$
 $d \geq RL - 1 \text{ m}$
- g : Marge de reculement postérieur
- h : Marge de reculement latéral

f. *Immeubles de coin : Les terrains sis à l'angle de deux rues peuvent être couverts par une construction, sous réserve de respecter les reculs avant par rapport aux deux rues. Les autres reculs sur les limites de parcelles seront tous considérés et traités en tant que reculs latéraux. Pour des constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque. (...).*



- ra : recul avant
- rl : recul latéral

3.1.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (R.G.D art. 4.(2)b)2.)

La PEPAG définit à l'article 5 b. le caractère des bâtiments :

b. Le nombre de logements par bâtiment est égal ou inférieur à 2. Seul dans le cas d'une transformation d'une construction existante, le nombre de logements peut être augmenté à 4 au maximum. Les bâtiments peuvent être : isolés, jumelés ou contigus. La longueur cumulée des façades avant des bâtiments contigus est limitée à 36 m. Le nombre maximum d'unité de bâtiments contigus est de 4.

Et à l'article 5 e. la profondeur des bâtiments destinés à l'habitat :

e. La profondeur maximale des bâtiments (profondeur du plus grand volume) est de 14 m. La profondeur minimale des bâtiments jumelés ou contigus est de 8 m.

La PEPAG prévoit à l'article 5 g. « Largeur des bâtiments destinés à l'habitat », que :

g. Pour les bâtiments isolés, la largeur minimale de la façade est de 10 m. Pour les bâtiments jumelés ou contigus, la largeur minimale de chaque façade est de 7 m.

La PEPAG détermine à l'article 5 h. la surface au sol des bâtiments destinés à l'habitat :

h. Pour les bâtiments isolés, la surface minimale au sol autorisée est de 90 m². Pour les bâtiments jumelés et contigus, la surface minimale au sol autorisée est de 70 m².

Prescriptions relatives aux dépendances :

Dans les aires constructibles délimitées par le traitillé bleu « limites maximales de surface constructible pour dépendances ». Il convient de distinguer les dépendances latérales et les dépendances arrières :

- Les aires jouxtant les limites latérales de parcelles sont destinées à la construction de volumes d'un niveau plein accolés à la construction principale, leur profondeur ne peut dépasser 10 mètres, comme indiqué dans la partie graphique.
- Les aires constructibles pour dépendances situées à l'arrière de la construction principale sur les lots 18, 19, et 20, prévoient la construction d'un niveau plein permettant au rez de chaussée du volume principal d'atteindre la profondeur de 14 mètres, les autres niveaux hors-sol étant limités à 12 mètres.
- Les dépendances respectent une hauteur à la corniche inférieure ou égale à 3 mètres ; et une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 4 mètres.

3.1.3 Nombre d'étages pleins (RGD art. 4.(2)b)3.)

La PEPAG fixe à l'article 5. j. le nombre d'étages :

- j. Le nombre d'étages (niveaux pleins) ne peut pas être inférieur à 2 ni supérieur à 3 (rez-de-chaussée et l'étage obligatoire, étage supplémentaire dans les combles admis) (...).*

La PEPAG détermine à l'article 25. « Etages/niveaux pleins » les dispositions pour les niveaux pleins :

- a. Les niveaux pleins présentent une hauteur libre finie sous plafond égale ou supérieure à 2,50 m.*
- b. Sont considérés comme niveaux pleins :*
- tout niveau situé entre le rez-de-chaussée et la corniche, dont la hauteur libre sous plafond est égale ou supérieure à 2,50 m.*
 - les niveaux dans les combles qui présentent la hauteur libre imposée (2,50 m) sur au moins deux tiers de leur surface.*
 - pour les terrains en pente, les niveaux, dont le plafond dépasse en moyenne le niveau du terrain aménagé de 1,40 m (moyenne arithmétique de la hauteur du plafond par rapport au terrain aménagé et mesurée au niveau des 4 coins de la construction).*
- c. Le rez-de-chaussée est l'étage compris entre le premier plancher hors sol ou en partie (uniquement valable pour les terrains en pente suivant la définition ci-avant, art.25b) et le plafond immédiatement au-dessus.*
- d. Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes auront une hauteur libre sous plafond (hauteur finie) égale ou supérieure à 2,50 m.*
- (...)*
- g. Dans le cas particulier de la transformation de constructions, avec des hauteurs sous plafond inférieures à 2,50 m, il est admis de conserver ces hauteurs sous réserve qu'elles ne soient pas inférieures à 2,20 m et que cela ne porte pas préjudice à la salubrité de la construction concernée.*

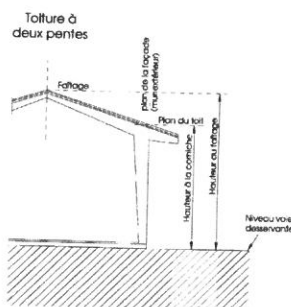
3.1.4 Hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faite (RGD art. 4.(2)b)4.)

La PEPAG définit à l'article 5. j. la hauteur des constructions :

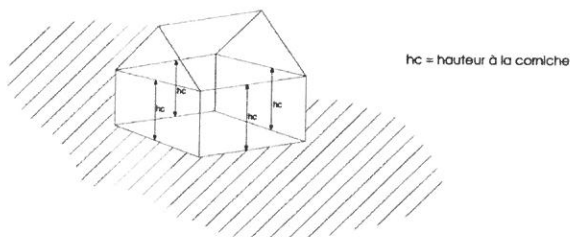
- j. (...) Les hauteurs à la corniche et au faîtage des constructions projetées doivent s'intégrer dans le tissu urbain existant. Cependant, la hauteur à la corniche des constructions principales ne pourra pas être inférieure à 5 m ni supérieure à 7m. La hauteur au faîtage sera égale ou inférieure à 12 m. (...).*

L'article 24 de la PEPAG détermine les dispositions relatives à la hauteur des constructions :

- a. La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage, sachant que la corniche correspond à l'intersection entre le plan du toit et le plan de la façade, le faîtage à l'arête supérieure du toit. La hauteur des constructions est définie comme différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante mesurée dans l'axe de la construction et la corniche / le faîtage de la façade donnant sur rue. Si la hauteur à la corniche / au faîtage n'est pas constante sur toute la longueur de la façade, la corniche / le faîtage la/ le plus élevé(e) sera pris(e) en compte



- b. Sur les terrains en pente ou sur talus, les hauteurs maximales et minimales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade, à partir du niveau naturel du sol. Le niveau naturel du sol est le niveau du sol avant rehaussement, déblaiement, remblaiement ou autre modification. Afin de garantir une intégration harmonieuse dans le terrain naturel, de faibles augmentations des hauteurs maximales admissibles (+- 1,00 m) du côté aval et de faibles diminutions des hauteurs minimales admissibles (+- 1,00 m) des hauteurs amont des constructions peuvent être admises. Dans tous les cas, les hauteurs des constructions doivent suivre la pente du terrain naturel et s'intégrer harmonieusement dans le site. Dans le cas de la nécessité avérée de constituer un remblai (par exemple pour raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel), le niveau fini du remblai ne dépassera jamais le niveau de la voie desservante. Les travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte sont interdits.



4 Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier (RGD art. 4.(3))

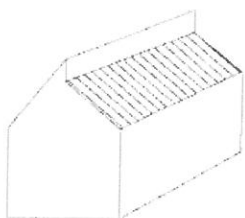
4.1 Forme et pente des toitures (RGD art. 4.(3)1)

Le projet d'aménagement particulier n'autorise que les formes de toitures suivantes :

- les toits en bâtière et les toits à pente unique alternée. La pente des toitures sera fixée en harmonie avec celle des maisons voisines. Pour les toits en bâtière la pente minimale est fixée à 30°, la pente maximale à 45°.

La PEPAG prévoit à l'article 38 b. « Toitures », que :

Toit à pente unique alternée



Toit en bâtière

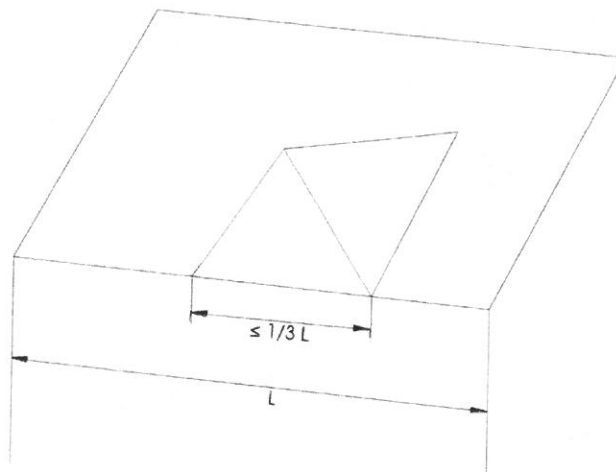


Source schémas : PEPAG Hoscheid

- b. (...) Les toits plats et les toits à pente unique sont interdits pour les constructions principales ; ils sont pourtant autorisés pour les dépendances et annexes accolées aux constructions principales. La couverture des toitures est constituée exclusivement d'un matériau mat, soit la tuile de couleur gris/brun, soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte grise. Les revêtements en tôle sont interdits pour les maisons d'habitation. Ils sont pourtant autorisés pour des constructions qui ne sont pas destinées à des fins d'habitation, tels les bâtiments annexes ou d'utilité publique. Les revêtements en tôle seront de préférence de teinte gris foncé ou brun foncé. Ils ne seront en aucun cas d'aspect brillant ou reflétant. Le vitrage clair et plan en complément d'un matériau cité avant ou des capteurs solaires sont également admis. Les ouvertures dans la toiture du type « Velux » ou similaire peuvent être implantées à 1 m sur les limites latérales du toit.

La PEPAG fixe à l'article 38 c. « Gabarit, forme de toiture et superstructures » :

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions, tels les cabanons d'ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit, établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant une saillie de 0,50 m par rapport aux façades frontales et postérieures. Les lucarnes seront implantées à 1,00 m de recul sur les limites latérales. La largeur hors tout de chaque lucarne ne peut excéder 1/3 de la largeur de la façade. La largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade. L'interruption de la corniche par une lucarne est permise sur 1/3 de la largeur de la façade.



Le nombre de frontons et lucarnes est limité à une unité maximum par immeuble, et à la condition supplémentaire que celle-ci soit implantée dans l'axe vertical de la porte d'entrée de l'immeuble.

4.2 Emplacement de stationnement en surface et souterrains (RGD art. 4.(3)2)

La PEPAG fixe à l'article 30 « Garages et Car ports » les dispositions suivantes :

Les garages et car ports seront implantés dans la bande de construction, définie par les marges de reculement avant et arrière. Leur profondeur maximale est de 14m (idem profondeur maximale des constructions d'habitation).

Ils seront de préférence intégrés à la construction principale ou accolés à celle-ci.

Dans ce dernier cas, le garage devra s'harmoniser avec le volume de la construction principale. L'implantation d'un garage est autorisée dans le recul latéral sous respect des conditions suivantes :

- *la profondeur sera inférieure ou égale à 10m*
- *la hauteur à la corniche sera inférieure ou égale à 3 m*
- *la hauteur au faîtage sera inférieure ou égale à 4m*

Il est souhaitable que les garages de deux parcelles adjacentes soient accolés pour permettre une gestion raisonnable du terrain.

La PEPAG fixe à l'article 31 « Les emplacements de stationnement » les dispositions suivantes :

- a. *La dimension minimale d'un emplacement de stationnement pour véhicules légers est fixée à 2,50 m x 5,00 m et d'un emplacement pour personnes handicapées à 3,50 m x 5,00 m.*
- b. *Sont à considérer comme minimum : 2 emplacements par logement*
(...)
- e. *Les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.*
- f. *Les zones réservées au stationnement devront être traitées, dans la mesure du possible, de façon à maintenir une perméabilité maximale du sol.*
- g. *Ne sont pas considérés comme emplacements, les accès aux garages des maisons avec plus de 2 logements.*
- h. *Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de places de stationnement et leur emplacement exact.*

4.3. Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation (RGD art. 4.(3)3)

La PEPAG fixe à l'article 32 « Accès, fondations, seuils d'entrée » les dispositions suivantes :

- a. *Toute construction nouvelle servant au séjour prolongé de personnes doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservies et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et à assurer une visibilité suffisante. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, les accès pour véhicules sont interdits à moins de 5 m des angles de rues. Les pentes d'accès aux garages et aux parkings doivent être conçues de façon à ce que l'eau de surface ne s'écoule pas sur la voie publique. (...)*
- b. (...)
- c. *Les accès, fondations et seuils d'entrée seront disposés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie aura ses dimension maximales prévues.*
- d. *Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.*

4.4 Surfaces destinées aux plantations et restant libres de toute construction

(RGD art. 4.(3)4)

L'article 37 e. de la PEPAG, concernant « Les espaces libres » en zone centrale, est d'application :

- e. *L'aménagement des devants de porte se fera d'une manière ouverte, en fonction des traditions locales. En dehors des accès aux garages ou des cours, l'aménagement d'espaces verts doit être favorisé(...) Les murs ou clôtures implantés en limite de propriété (par rapport au domaine public) ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés sont soumis à l'autorisation du bourgmestre. Les murs s'inspireront de la tradition locale.*

4.5 Plantations (RGD art. 4.(3)5)

La PEPAG prévoit à l'article 34 « Murs, clôtures et plantations » les dispositions suivantes pour les plantations :

(...)

- c. *Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité, le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques peut être ordonné. Pour ces mêmes raisons, la plantation et le maintien d'arbres, de rideaux d'arbres et/ou de haies peuvent être ordonnés. Faute par les intéressés, dûment avertis de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 6 mois, l'Administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.*
- e. *Le bourgmestre, sur conseil de l'Administration des Eaux et Forêts, peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existantes ou à créer. Il peut fixer la nature des plantes pouvant être utilisées. Il s'agira de plantes autochtones adaptées au site.*

(...)

La partie graphique reprend l'implantation des plantations existantes et projetées.

Prescriptions relatives à la « Bande de verdure » :

Les lots privés couverts par la hachure en surimpression « bande de verdure » sur la partie graphique, sont liés à l'obligation de réaliser une haie d'une largeur et d'une hauteur minimales de trois mètres, implantée sur la limite de parcelle avec la zone verte, et composée d'essences autochtones. Un arbre à haute tige d'essence autochtone, par are de lot couvert par la surimpression (arrondi à l'unité supérieure), est également à planter. Les plantations et l'entretien de la haie et des arbres sont à charge des propriétaires des lots concernés.

4.6 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées (RGD art. 4.(3)6)

La PEPAG fixe à l'article 33 « Travaux de terrassement », les dispositions suivantes :

- a. *Toutes les modifications apportées au niveau naturel des terrains sont sujettes à l'autorisation du bourgmestre et doivent être indiquées sur les plans soumis à autorisation. La situation (hauteur) des terrains adjacents figurera obligatoirement sur les plans soumis à autorisation*
- b. *Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, s'ils modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface. Tous travaux de terrassement viseront à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.*
- d. *Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.*
- e. *En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage, de l'aspect du quartier ou du site ou de la sécurité de la circulation.*

- f. *En tout état de cause, les terrains adjacents doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Une solution harmonieuse doit être trouvée entre voisins. Les ouvrages en talus ou de soutènement peuvent, s'ils gênent le voisinage, l'aspect du quartier ou du site être interdits. Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 0,80 m sont subordonnés à des conditions de sécurité, d'ordre esthétique et d'intégration.*
- g. *Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, gravier ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni des matières plastiques, ni d'autres matières putrescibles ou des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.*

La PEPAG fixe à l'article 34. « Murs, clôtures et plantations », les dispositions suivantes :

- a. *Les murs et clôtures à créer – y compris le cas échéant, les teintes, matériaux et espèces utilisées – bordant les voies privées ou publiques, sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.*
(...)
- c. *Lorsque la destination du terrain le justifie et/ou pour des raisons de sécurité, il est admis des clôtures plus hautes sous réserve que celles-ci ne soulèvent pas d'objection d'ordre esthétique ou de sécurité de la circulation.*
- d. *Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité, le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques peut être ordonné. (...). Faute par les intéressés, dûment avertis de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 6 mois, l'Administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.*
(...)

4.7 Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir (RGD ART. 4.(3)6)

Les volumes existants sur les parcelles 83/2648 et 345/4140 sont à démolir.

4.8 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé » (Evp)

Les espaces libre entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie doivent être aménagés sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules sont interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité. Les espaces verts privés latéraux et arrières sont à aménager sous forme d'espace vert.

Hormis les lots 2 et 5, chaque lot doit conserver cinquante pour cent de sa surface destinée aux plantations. La surface des places privées de stationnement réalisées en matériaux perméables sont comptabilisées dans ces surfaces.

Le présent PAP impose la plantation d'un arbre à haute tige par tranche (arrondie à l'unité supérieure) de cinq ares de terrain, pour chaque lot privé considéré.

Par lot, dans la zone d' espace vert privé arrière, il est permis de construire un abri de jardin d'une surface maximale de 16 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

4.9 Prescriptions relatives à la « zone de cour sur rue » :

On comprend sous la dénomination de cour sur rue l'affectation spéciale d'une bande de terrain qui s'étend entre le domaine public et la façade principale de l'immeuble construit. Cette zone est représentée sur la partie graphique par des hachures inclinées à 45 degrés, en surimpression de la zone d'espace vert privé.

Le principe d'aménagement de cette cour doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert.

Aménagements autorisés à l'intérieur de la cour sur rue

Cette cour est aménagée en pelouses ou jardinets.

- ☐ Des pelouses, plantes ponctuelles et murets de petites dimensions (- de 50 cm de haut)
- ☐ Un à deux arbres à haute tige d'essences autochtones feuillues (« Hofbaum »)
- ☐ Des allées et entrées de garages en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes locales, soit dans des tons de beige à ocre ou gris. Si la commune a réalisé un trottoir ou une place devant le lot privé, la teinte à respecter est proche de celle utilisée pour le revêtement de cet espace public.
- ☐ Des emplacements de stationnement, en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes locales soit dans des tons de beige à ocre ou gris.

Aménagements autorisés le long des limites entre la cour sur rue (tel que définies sur la partie graphique) et l'espace vert privé.

Les limites latérales de la zone de cour sur rue définie dans la partie graphique délimitent le minimum de surface soumise aux prescriptions. La cour ouverte peut être élargie jusqu'à la limite latérale de la parcelle. Dans ce cas la limite séparant la cour ouverte et le reste de l'espace vert privé prolonge obligatoirement le plan de la façade avant de la construction principale. Cette limite peut être matérialisée par un mur de clôture ou par une haie végétale d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m. Le mur de clôture doit être de même matériau et couleur que la façade avant du bâtiment. La haie végétale est constituée d'arbustes d'essences autochtones.

Une cour sur rue reprenant plusieurs lots doit être réalisée avec le même revêtement.

Accès au garage dans la zone de cour sur rue

Les rampes inclinées d'un angle supérieur à 10% sont interdites dans la zone de cour sur rue.

Tableau récapitulatif

indiquant les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement particulier

Prescriptions réglementaires		
	PEPAG HOSCHEID	PAP
Marges de reculement :	En harmonie avec l'existant	Définit par PAP
- par rapport à la limite avant	4-6 m ou fixés par le PAP	
- par rapport aux limites latérales	Sur la limite ou minimum 3 m.	Respect du PAG
- par rapport à la limite arrière	Minimum 10 m.	Respect du PAG
Profondeur de construction	Minimum 8 m pour les constructions jumelées, en bande Maximum 14 m.	Respect du PAG
Hauteur maximale à la corniche	Minimum 5,00 m. Maximum 7,00 m.	Respect du PAG
Hauteur libre entre le plancher et le plafond	Minimum 2,50 m	Respect du PAG
CMU (*)	Pas de prescription	0,8
COS (*)	0,4	Respect du PAG
b) Autres prescriptions réglementaires		
Affectations	Zone mixte à caractère rural	Respect du PAG
Nombre d'étages pleins	Minimum 2 Maximum 3 (2+1)	Respect du PAG
Forme des toitures	<i>toits en bâtière, en croupe ou en croupettes et toits à pente unique alternée</i> <i>Pour les toits en bâtière, en croupe ou en croupette, la pente minimale est fixée à 30°, la pente maximale à 45°</i>	<i>toits en bâtière et toits à pente unique alternée</i> <i>Pour les toits en bâtière la pente minimale est fixée à 30°, la pente maximale à 45°</i>
Nombre minimal d'emplacements de stationnement	2 par logement.	Respect du PAG

(*) cf point 5. Terminologie.

Répartition des surfaces	
Numéro de la parcelle initiale	345/4140 (en partie), 47/1, 347/2487 (en partie), 347/4157 (en partie), 350/2650 (en partie) et 83/2648 (en partie)
Emprise totale du projet (**)	~ 152 ares
Superficie des lots créés (**)	~ 120 ares au total (détails sur le plan), dont: ~ 100 ares (lots constructibles) ~ 20 ares (lots couverts par la surimpression « bande de verdure »)
Superficie de calcul pour cession (****)	~ 152 ares « emprise totale du projet » – ~ 20 ares « bande de verdure » ~ 6 ares « terrain communal » <u>~ 126 ares (****)</u>
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics (**) (***)	~ 13.36 ares (voirie) + ~ 5.53 ares (stationnement) ~ 8.23 ares (trottoirs et chemin piétons) <u>~ 27.12 ares = 21.52 % de la superficie privée initiale</u> <u>~ 126 ares (****)</u>

(**) surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

(***) Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, art 34 " (1) Les terrains compris dans les plans d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne dépasse pas le quart de la surface totale du projet. Le propriétaire sera indemnisé pour la surface qui dépasse ce quart. Pour la surface inférieure au quart de la surface totale du projet, le propriétaire doit payer une indemnité compensatoire à la commune. (2) La commune peut cependant renoncer à la cession à titre gratuit d'un terrain telle que prévue par l'alinéa précédent et exiger du propriétaire le paiement d'une indemnité compensatoire."

(****) 126 ares de terrains privés initiaux sont comptabilisés comme base à la cession, en accord avec l'administration communale, qui a demandé que les terrains couverts par la « zone de verdure » inconstructible au PAG ne rentrent pas dans le calcul malgré qu'ils sont inclus au PAP. Cette « zone de verdure » est couverte dans le cadre du PAP par des lots repris sous la légende Evp – surimpression « bande de verdure » et soumis aux mêmes contraintes de plantation obligatoire. La numérotation des lots indique l'association établie entre les lots constructibles et les lots soumis aux prescriptions de la « bande de verdure » correspondants, qui possèdent la même numérotation avec l'indice « a », et qui sont destinés à être vendus comme un ensemble.

5 Terminologie (annexe 1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune) :

1.1 A. COEFFICIENT MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

$CMU = \text{surface construite brute de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

1.2 B. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

$COS = \text{surface d'emprise au sol de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

1.3 C. CALCUL DU TERRAIN À BÂTIR NET

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

1.4 D. TERRAIN À BÂTIR BRUT

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

1.5 E. SURFACE D'EMPRISE AU SOL

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

1.6 F. SURFACE CONSTRUITE BRUTE

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

1.7 G. COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

1.8 H. SURFACE CONSTRUCTIBLE

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

1.9 I. REcul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

1.10 J. HAUTEUR À LA CORNICHE

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

1.11 K. HAUTEUR À L'ACROTÈRE

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

1.12 L. HAUTEUR AU FAÎTE

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

1.13 M. ETAGES PLEINS

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

1.14 N. PLACE DE STATIONNEMENT

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.