

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PARC HOSINGEN

PAP « THIERGART »

SECTION HNE DE HOSINGEN

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Référence:	18294/74C
Le présent document appartient à ma décision	
d'approbation du:	28/11/2018
Le Ministre de l'Intérieur	
	
Dan Kersch	

Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	01.06.2018
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

JUIN 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 01.06.2018 (Referenznummer: 18294/74C) wurde der vorliegende PAP „Thiergart“ in folgenden Punkten angepasst:

Partie Graphique

- In der „Partie Graphique“ wurden die Verweise auf Katasternummern sowie Eigentümer entfernt.

Der „Rapport Justificatif“ und die „Partie Ecrite“ des PAP bleiben in unveränderter Form bestehen.

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	5

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes (Section HnE de Hosingen) :

- 288/2750
- 289
- 288/2751
- 288/2752
- 289/2
- 288/2749
- 290/2855
- 295/3674
- 292/4652

situées dans la localité de « Hosingen » le long des rues « Cité Thiergart » et « An der Meilchen ».

La surface totale du PAP est de 17.213m².

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 20 lots constructibles.

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

	Surface totale (m ²)	Surface privée (m ²)	Surface publique (m ²)	Surface publique (%)
PAP	17.213	12.550	4.663	27,1

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Thiergart“, annexes PAP „ Thiergart “
- Volume 2 : Partie écrite PAP „ Thiergart “
- Partie graphique : Plan n° 1526_01 (règles d'urbanisme), Plan n° 1526_02 (coupes), Plan n° 1526_03 (concept paysager)

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 Volume 1).

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 Parc Hosingen.

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

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- la construction de 34 unités de logement au maximum, dont au maximum 17 unités de logements en maison plurifamiliale ;
- un (1) logement intégré supplémentaire par maison unifamiliale ;
- l'exercice d'une profession libérale sur 10% au maximum de la surface construite brute du PAP.

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au moins 10% de la surface construite brute à dédier au logement seront réservés à la réalisation de logements à cout modéré, destinée à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de constructions ou d'acquisition prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les modalités d'application seront arrêtées au niveau de la convention à établir dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) Surface scellée

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.

b) Niveaux

Le nombre de niveaux est défini sur la partie graphique du présent PAP.

Pour les constructions avec toitures plates, la surface construite brute de l'étage en retrait sera inférieure ou égale à 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein ; l'étage en retrait observera un recul minimal de 0,50m du nu extérieur des façades libres du niveau inférieur.

c) Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales admissibles sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Maisons isolées (constructions principales)

Les hauteurs maximales des maisons isolées sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Dépendances isolées

Les hauteurs maximales des dépendances isolées sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Maisons jumelées (constructions principales)

Les hauteurs maximales des maisons jumelées sont mesurées au niveau de la limite mitoyenne de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Dépendances jumelées

Les hauteurs maximales des dépendances jumelées sont mesurées au niveau de la limite mitoyenne de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Les constructions jumelées (constructions principales et dépendances) auront soit :

- les mêmes hauteurs (corniche, faîtage, acrotère) ;
- soit une différence minimale des hauteurs respectives de 0,60m et une différence maximale de 1,20m.

Toitures plates

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale admissible à l'acrotère sous condition de ne pas dépasser d'un (1) mètre le niveau fini du dernier étage plein.

d) Implantation des constructions

Les constructions projetées se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs sur les limites de la 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 alignements obligatoires définis au niveau de la partie graphique du présent PAP sont à respecter sur au moins deux tiers de la surface de la façade.

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Toitures

La forme et la pente des toitures sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Couverture des toitures

Les toitures à deux versants seront recouvertes soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles plates de teinte anthracite mate, soit de zinc prépatiné. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin.

b) Ouvertures et saillies en toiture

Ouverture en toiture

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés.

Les ouvertures en toiture sont à implanter avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la largeur de la façade. L'interruption de la corniche est interdite en façade sur rue.

Saillies en toiture

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50m, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

c) Superstructures et infrastructures technique

Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

En principe, l'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade. Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates, ceci jusqu'à 35° par rapport à l'horizontale.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti.

L'installation de capteurs solaires est recommandée.

Pompes à chaleur et climatisations

Les pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

L'installation dans les marges de reculement réglementaires est interdite.

d) Éléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des alignements de référence et des profondeurs admissibles.

Les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

e) Esthétique des constructions

La façade principale des constructions doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et parements d'apparence mate ;
- façades végétalisées.

Sont interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- les revêtements de façade brillants ;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- les parements de carrelages et de briques ;
- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Les constructions jumelées devront présenter une parfaite harmonie d'ensemble du point de vue des volumes (pente de la toiture, hauteurs), des ouvertures (rythme entre les pleins et les vides), des matériaux et des couleurs.

Les couleurs admises pour les façades enduites définies dans le système NCS, sont énumérées en annexe : 1526_V1 « Palettes des couleurs de façade »

f) 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.

g) 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 murs de soutènement définis sur la partie graphique du PAP seront réalisés dans l'espace vert public. L'utilisation de matériaux naturels (pierres de la région) est de rigueur.

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain fini est autorisé.

Le concept paysager (plan 1526_03) détaille les aménagements paysagers.

h) Espace vert privé (cf. plan 1526_03 – concept paysager)

Destination

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

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

- les accès carrossables perméable à l'eau ;
- les emplacements de stationnement perméable à l'eau ;
- les cheminements piétons perméables à l'eau ;
- les constructions légères, tel qu'un abri de jardin en rapport direct avec l'espace vert et sous respect des conditions suivantes :
 - la surface maximale cumulée au sol des constructions légères est de 16,00m²,
 - le recul sur les limites de propriété est de 1,00m minimum,
 - la hauteur maximale hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,50m ;
- les terrasses stabilisées non couvertes ;
- les murs et clôtures sous respect de l'art.2.3.i) ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles ;
- les citernes d'eau.

Obligation de plantation

La plantation d'un arbre (arbre feuillu ou fruitier, espèce indigène) par lot est obligatoire.

Plantations

Les plantations projetées en limite de parcelle avec l'espace public seront exclusivement composées d'espèces indigènes adaptées au site.

Aménagement des marges de reculement avant

40% au minimum des marges de reculement avant (espace entre les constructions et le domaine public) sont à aménager en tant qu'espace vert.

Les aménagements minéraux seront limités aux 60% restants et réalisés en matériaux perméables à l'eau.

Le choix des matériaux et couleurs de revêtement se fera en harmonie avec les matériaux et couleurs utilisés au niveau de l'espace public.

i) Espace vert public (cf. plan 1526_03 – concept paysager)

L'espace vert public comprend les zones de rétention et les zones de plantation. Sont également autorisés les cheminements piétons, les aires de jeux ainsi que les installations d'intérêt public tels que lampadaires et transformateurs.

L'aménagement de l'espace vert public est détaillé au niveau du concept paysager (plan n 1526_03).

j) Murs / clôtures et haies

Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

Limite entre domaine privé et espace rue (domaine public) : rue Cité Thiergart/ an der Meilchen

En bordure des rue Cité Thiergart et an der Meilchen, seul l'aménagement de murets formant soubassement est autorisé, ceci sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée en contre-haut du trottoir. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée et/ou d'une haie composée exclusivement d'espèces indigènes sans dépasser une hauteur totale de 1,50m.

Limite entre domaine privé et espace rue (domaine public) : zone de rencontre

En bordure de la zone de rencontre, la hauteur de murets formant soubassement est limitée à 0,30m. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sous condition que celle-ci soit intégrée dans une haie composée exclusivement d'espèces indigènes et dans sans dépasser une hauteur totale de 1,20m. La hauteur de la haie est également limitée à 1,20m.

Limite entre domaines privés

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

- Clôtures légères ou ajourées
 - La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Socles / murets
 - La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé.

- Haies vives ou taillées
 - La hauteur des haies en limite de parcelle est limitée à 2,00m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes ;
- Ecrans brise-vues
 - Seuls sont autorisés les écrans brise-vues implantés en limite latérale de parcelle et sur une longueur maximale de 4m à compter à partir de la construction ;
 - Leur hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

k) Servitude de passage

La servitude de passage reprise sur la partie graphique du PAP a pour objectif l'écoulement des eaux pluviales vers le raccordement au bassin de rétention. Cette bande de terrain est à laisser libre de toute construction et plantation.

