

CAIMO s.à r.l.
15, rue du Golf
L-1638 SENNINBERBERG

**Projet d'aménagement particulier (PAP) "Stroosseneck II" à
Hoscheid**

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

PARTIE ECRITE

Référence: 18867/74C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 27/11/2020
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

3 février 2020
Révision du 10 septembre 2020

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**


RAUSCH
& Associés

TABLE DES MATIERES

ART. 1	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
1.1.	Règlementations	3
1.1.1.	Mode d'utilisation du sol	3
1.1.2.	Prescriptions	3
1.1.3.	Autres réglementations	4
ART. 2	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	6

ABREVIATIONS

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des eaux polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

1.1. Règlementations

1.1.1. Mode d'utilisation du sol

Le projet prévoit l'implantation de 15 habitations unifamiliales ainsi qu'un immeuble à appartements comprenant au max. 6 unités.

1.1.2. Prescriptions

a) Reculs et distances (m)

Les reculs des constructions (antérieurs, latéraux, postérieurs) ainsi que les différentes distances à observer sont définis sur la partie graphique du PAP. L'alignement obligatoire peut être interrompu sur un tiers de la longueur indiquée.

b) Nombre de niveaux

	Volume principal	Volume principal	Dépendance
Lot n°	1, 8 à 13 + 16	2 à 7 + 14 + 15	1 à 5 + 8 à 15
Nombre minimum de niveaux hors sol	1 + comble	2	1
Nombre maximum de niveaux hors sol	2 + comble	2 niveaux pleins + 1 étage en retrait*	1
Nombre max de niveaux sous-sol	1	1	-
Total maximum	2 + sous-sol + comble	2 + 1R* + sous-sol	1

* pour les constructions avec toitures plates, l'aménagement d'un (1) étage en retrait d'une surface construite brute inférieure ou égale à 60% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction est autorisé ; l'étage en retrait observera un recul minimal de 0,50 m du nu extérieur des façades du niveau inférieur.

c) Hauteurs des constructions (m)

La hauteur est mesurée au milieu de la façade depuis le niveau de l'axe de la rue et perpendiculaire à la façade.

Lot n°	1-16
Hauteur min. à la corniche	5,50 m (volume principal)
Hauteur max. à la corniche	suivant partie graphique
Hauteur max. au faîte	suivant partie graphique
Niv. seuil d'entrée maisons	entre ±0,00 et +0.50 m

d) Formes, pentes et orientations des toitures

Les constructions principales sont à couvrir soit :

- de toitures plates ;
- de toitures à un versant (pente max. 15°) ;
- de toitures à deux versants (pente min. 25° et max. 40°) avec ou sans demi-croupes ;
- de toitures à pente unique alternée (pente min. 25° et max. 40°).

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

Les toitures des dépendances sont des toitures plates végétalisées.

Les ouvertures en toiture sont à implanter avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faitage de la toiture. La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la largeur de la façade. La ligne de la corniche ne peut être interrompue sur plus d'un tiers de la longueur de la façade.

e) Modelage du terrain avec indication des tolérances

Le niveau du terrain existant est à respecter dans la mesure du possible. La hauteur des déblais ou remblais est au maximum de 1,50 m. La tolérance par rapport aux lignes de niveau projetées de la partie graphique est de max. $\pm 0,50$ m.

f) Nombre d'emplacements de stationnement

Les dispositions par rapport au nombre d'emplacements sont fixées au niveau de la partie écrite du PAG.

1.1.3. Autres réglementations**a) Aménagement des espaces extérieurs privés**

Les espaces verts autour des bâtiments sont aménagés comme jardin d'agrément ou potager. Les haies indiquées sur la partie graphique constituent un aménagement minimal et sont composées par des plantes indigènes convenant au sol et au climat local.

Les espaces extérieurs scellés peuvent être agencés différemment qu'indiqué sur la partie graphique tout en respectant la valeur maximale autorisée.

b) Accès

Les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques). L'utilisation des produits issus des hauts-fourneaux est interdite.

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.

Les accès de garage auront une pente entre +2 et +5 %.

Les accès carrossables doivent se trouver dans les emprises indiquées dans la partie graphique du PAP en respectant la valeur maximale du coefficient de scellement.

c) Constructions et éléments naturels à conserver

La haie indiquée sur le lot 9, longeant la rue Stroosseneck, est à conserver et entretenir comme telle.

d) Murs et clôtures

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50m hors sol.

En bordure du domaine public, seuls sont autorisés les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée en contre-haut du trottoir, ils peuvent être rehaussés d'une clôture et/ou d'une haie sans dépasser une hauteur totale de 1,50m.

e) Drainage des caves

Les caves sont construites comme cuve étanche, l'installation de pompe pour l'évacuation des drainages n'est pas autorisée.

f) Superstructures toitures plates

Les toitures-terrasses situées au niveau de l'étage en retrait ont un garde-corps d'une hauteur maximale de 1,00 m, composé d'un acrotère d'une hauteur entre 40 et 60 cm et surmonté d'une balustrade en acier laqué couleur gris anthracite et de style identique pour chaque ensemble de constructions.

g) Aménagement des dépendances

Sont à considérer comme dépendances dans le cadre du présent règlement les volumes accolés ou isolés occupés par les fonctions suivantes : garage, car-ports, pergolas, abris de jardin, les piscines, couvertes ou non, ainsi que les piscines naturelles et les étangs.

Les lots 1 à 15 accueillent obligatoirement un garage à toiture plate dont l'alignement est fixé par la partie graphique du présent PAP.

Les dépendances ne peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes ou à une activité professionnelle.

Les dépendances isolées, de type abris de jardin, d'une surface d'emprise au sol inférieure à 16 m² sont autorisées à l'arrière des constructions dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites latérales et postérieurs.

Les dépendances isolées, de type abris de jardin, d'une surface d'emprise au sol supérieure à 16 m² sont autorisées à l'arrière des constructions dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 3 m par rapport à la limite postérieure. Le recul latéral de 3 m est à respecter.

La hauteur maximale des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé :

- *la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3,5m ;*
- *la hauteur maximale au faite est fixée à 5m ;*
- *la hauteur maximale hors tout d'une dépendance à toit plat est fixée à 3,50m.*

ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

Les détails d'exécution des infrastructures publiques sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention. Le cas échéant, le projet pourra être adapté suivant les dispositions fixées par les différentes autorisations requises.

Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

La superficie des infrastructures ou aménagements publics de la partie privée à céder, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 2380 m², ce qui représente 22,20 % de la surface privée brute du projet.

Etabli à Wahl, le 10 septembre 2020
Pour le **Bureau RAUSCH**

Ch. Brack