

>>> VERSION MODIFIEE <<<

suivant avis de Monsieur le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 02.03.2009, Réf. 15920/79C,

- approuvée provisoirement par le conseil communal en séance du 16.06.2009, ordre du jour No. 3.

Maître de l'ouvrage

Promotion SCHMIT & KLEIN
Rue de LEUDELANGE n° 117 A
L-8079 BERTRANGE

Tél. : 31 67 13

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Rue du Coin

L - 8537 HOSTERT
Commune de Rambrouch

Section FC de HOSTERT, n° 515/2836

ADMINISTRATION COMMUNALE RAMBROUCH

Le présent document fait l'objet de la délibération du conseil communal du 16.06.2009, portant approbation provisoire du projet d'aménagement particulier avisé par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 02.03.2009, Référence : 15920/79C.

Le Conseil Communal,



Handwritten signatures in blue ink:
Rodolphe Maas, Schmit, Klein, and several other illegible signatures.

ARCHI - C O N C E P T
I n t e r n a t i o n a l , s à r l

Rue de Leudelange, n°117A L-8079 BERTRANGE

Maître de l'ouvrage

**Promotion SCHMIT & KLEIN
Rue de LEUDELANGE n° 117 A
L-8079 BERTRANGE**

Tél. : 31 67 13

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Rue du Coin

**L - 8537 HOSTERT
Commune de Rambrouch**

Section FC de HOSTERT, n° 515/2836

TABLE DES MATIERES

<u>I PARTIE ECRITE</u>	<u>2</u>
<u>Plan d'Aménagement Particulier</u>	<u>2</u>
➤ <u>Situation</u>	<u>2</u>
➤ <u>Infrastructure</u>	<u>3</u>
➤ <u>Périmètres d'implantation, alignements et reculs</u>	<u>3</u>
➤ <u>Gabarit et aspect des constructions</u>	<u>3</u>
➤ <u>Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles</u>	<u>6</u>
<u>II PARTIE GRAPHIQUE</u>	<u>7</u>
<u>III RAPPORT JUSTIFICATIF</u>	<u>7</u>
1. <u>Programme directeur</u>	<u>7</u>
➤ <u>Objectifs Politiques</u>	<u>8</u>
2. <u>IVL</u>	<u>9</u>
3. <u>Plan directeur sectoriel « Lycées »</u>	<u>9</u>
4. <u>Principe d'aménagement</u>	<u>10</u>
5. <u>Option d'aménagement</u>	<u>11</u>
6. <u>Textes et esquisses nécessaires à l'illustration de la</u> <u>démarche et à l'élaboration des dispositions réglementaires</u>	<u>11</u>
7. <u>Evaluation des incidences sur :</u>	<u>15</u>
➤ <u>L'environnement urbain et naturel</u>	<u>15</u>
➤ <u>La structure de la population</u>	<u>18</u>
➤ <u>Les activités économiques</u>	<u>18</u>
➤ <u>La mixité sociale</u>	<u>18</u>
➤ <u>Le patrimoine culturel</u>	<u>18</u>
➤ <u>Les réseaux de transport existants et projetés</u>	<u>18</u>
➤ <u>Les équipements collectifs techniques, sociaux,</u> <u>culturels, sportifs et scolaires existants et projetés</u>	<u>18</u>
8. <u>Mesures destinées à réduire l'impact négatif du plan</u> <u>d'aménagement particulier et à renforcer son impact positif</u>	<u>19</u>
9. <u>Annexes</u>	<u>20</u>

I PARTIE ECRITE

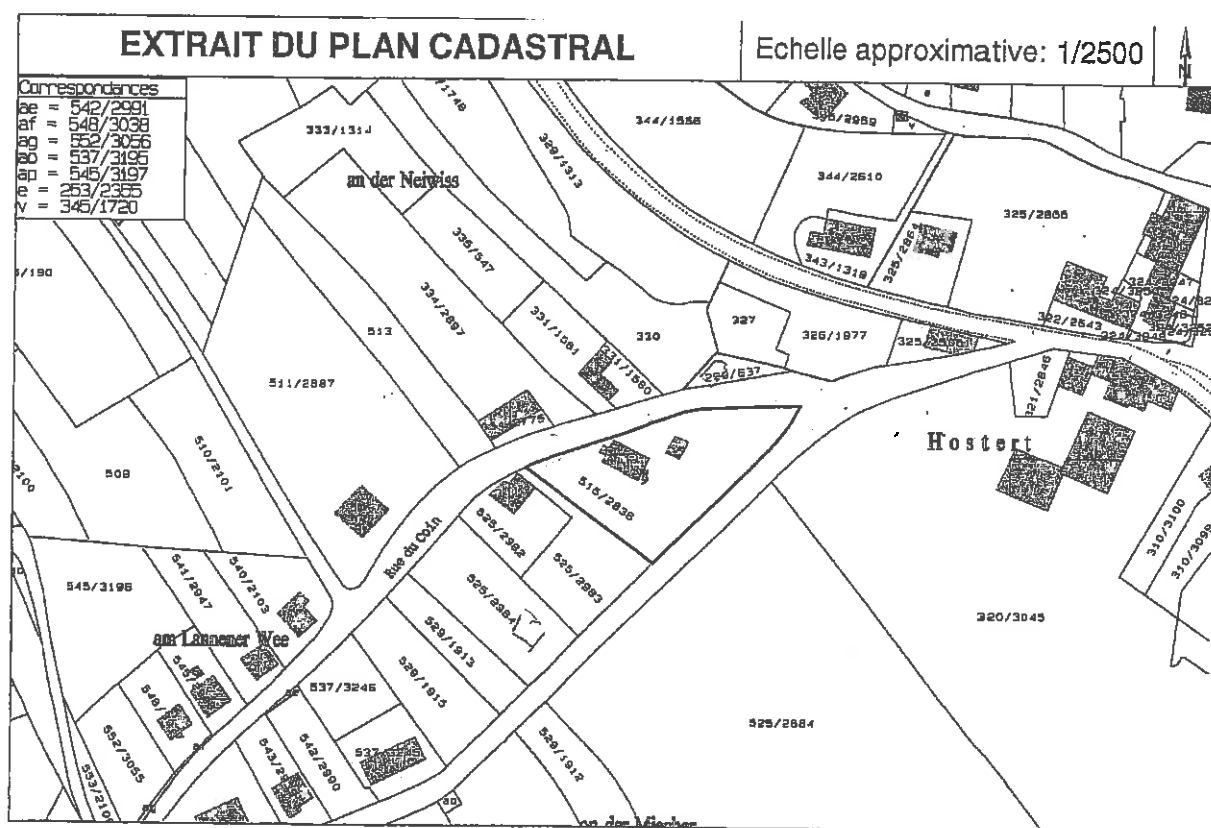
La partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) est applicable dans sa globalité. Une zone de +/- 326,6 m² est à céder à la Commune, de manière à accéder aux 4 lots depuis la rue du Coin.

Plan d'Aménagement Particulier (PAP)

Zone d'habitation – secteur de faible densité

➤ Situation

Avant de prendre connaissance du présent PAP et pour avoir une vision globale de la commune de Rambrouch, il serait préférable de visiter son site Internet : « [http:// www.rambrouch.lu](http://www.rambrouch.lu) »



Le Plan d'Aménagement Particulier concerne un terrain situé le long de la rue du Coin à L-8537 HOSTERT. La parcelle 515/2836 sera divisée en quatre lots.

Les prescriptions dimensionnelles respectent celles de la zone d'habitation de faible densité, tel que défini au Plan d'Aménagement Général de la commune de Rambrouch.

Les parcelles sont orientées avec la façade avant des deux premiers lots au nord-ouest ; les zones de jardins étant orientées au sud-est et les façades avants des lot 3 et 4 sont orientées au nord-est.

➤ **Infrastructure**

La rue du Coin dispose d'une infrastructure complète à cet endroit.
L'équipement comprend :

- le réseau d'égouttage reprend les eaux usées (système mixte). Les eaux de pluie seront évacuées vers le ruisseau à proximité.
- le réseau de distribution d'eau.
- les réseaux de câbles électricité, téléphone et antenne collective

Chaque lot possèdera son propre point de raccordements avec les coffrets, tuyaux, vannes et accessoires adéquats.

➤ **Périmètres d'implantation, alignements et reculs**

Le périmètre d'implantation, alignements et reculs se feront suivant les indications de la partie graphique.

➤ **Gabarit et aspect des constructions**

Suivant règlement des bâtisses : zone de faible densité
Applicable aux lots 1, 2, 3 & 4 (construction de maisons d'habitations)

a) Destination du secteur

Le terrain pourra accueillir des maisons d'habitations unifamiliales isolées, jumelées et groupées en bande, ainsi que les édifices et aménagement servant aux besoins propres du secteur de faible densité (petits commerces, professions libérales, services).

b) Prescriptions dimensionnelles

Pour les lots 1, 2, 3 et 4 la marge de reculement sur l'avant sera de : (par rapport à la nouvelle limite de propriété)	6 m
La marge de reculement latérale minimale est soit nulle soit de :	4 m
La profondeur de construction du lot 1 de maximum :	13 m
La profondeur des constructions des lots 2 et 3 sera de maximum :	11 m
La profondeur de constructions du lots 4 sera de maximum :	15 m

c) Niveaux

Le nombre maximal de niveaux est limité à deux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Les combles mansardés ne pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat.

Le gabarit respectera le profil de la partie graphique.

Les constructions pourront éventuellement posséder une caves (à condition que le raccord à la canalisation des eaux usées se fait entièrement); l'entrée, les garages et pièces techniques seront situées au rez-de-chaussée - voirie.

d) Hauteurs

Les hauteurs seront celles indiqués à la partie graphique, à savoir :

La hauteur des parties habitables est de **6,50 m maximum**.

Les volumes secondaires auront automatiquement une hauteur sous corniche inférieure au volume principal.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'intersection de la toiture (dessus) avec la façade avant.

e) Toiture

La forme des toits devra suivre les dispositions reprises à la partie graphique. Les toits seront à doubles versants (éventuellement asymétrique) et les pentes seront de **30 ° minimum**.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles.

Les corniches principales auront une saillie de **0.70 m maximum** sur l'alignement de la façade.

Les toitures plates (ayant une inclinaison inférieure à 30°) sont interdites. Les toitures à un seul versant ne sont admises que pour les constructions annexes de dimensions réduites.

f) Couleurs et matériaux

Les façades respecteront les couleurs traditionnelles pour la région.

g) Déblais et remblais

Le niveau du terrain naturel sera adapté pour la réalisation des zones d'accès (garages et piétons) des lots 3 & 4 comme le prévoit la partie graphique.

h) Places de stationnement

Chaque habitation intégrera un garage fermé et devra également posséder un emplacement de parking sur son terrain. Il devra avoir un accès facile et permanent.

La moitié de la surface devant chaque maison sera traitée en voie carrossable.

La voie piétonne sera incluse dans cette surface carrossable, elle pourra éventuellement être séparée de l'accès garage par une bande végétale.

i) Terrain à céder à la commune :

La surface de terrain cédée à la Commune est de 532,7 m². Elle est composée d'un espace vert public (206,1 m²) et d'une place minérale multifonctionnelle consolidée (326,6 m²) permettant notamment l'accès aux différents lots. La surface cédée à la commune correspond à 18,2 % de la surface totale.

j) Surfaces :

Surface du terrain :	+/- 2 921,6 m ²
Surface lot 1 :	+/- 570,3 m ²
Surface lot 2 :	+/- 487,8 m ²
Surface lot 3 :	+/- 758,5 m ²
Surface lot 4 :	+/- 572,3 m ²
Surface Espace vert publique EVP:	+/- 206,1 m ²
Surface Espace communal :	+/- 326,6 m ²

k) Logements:

Nombre de logements :	4
Type de logements :	salon, 3 / 4 chambres, cuisine, salle de bains

Surface emprise au sol par logement (y compris volume secondaire) :

+/-174 m ² pour le lot 1
+/-154 m ² pour le lot 2
+/-242 m ² pour le lot 3
+/-208 m ² pour le lot 4

➤ Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles

Article 13. – Les prescriptions dimensionnelles.

PRESCRIPTIONS	ZONE D'HABITATION Secteurs		ZONE INDUSTRIELLE ET ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
	Caractère rural	Faible densité ⁴	
Destination du secteur	maison - groupées - isolées	maison - jumelées - isolées	Commerces Industrie Artisanat
Nombre maximum de niveaux	3 (2 + 1)	2 ou 1 + 1	
Hauteur max. corniche pour maison d'habitation	6,5 m	6,5 m	
Profondeur max. pour maison d'habitation	15 m	15 m	
Marge de reculement			6 m
- avant	alignement de façade		
à défaut	6 m	6 m	
- latérale	0 m	0 m	
à défaut	4 m	4 m	
- arrière	5 m	5 m	0,7
Rapport maximum entre l'emprise au sol et la surface de la parcelle	0,5	0,4	

**Pour tout point non expressément mentionné dans le
présent règlement, la partie écrite du plan d'aménagement
général de la Commune est d'application.**