

Consorts KRAUS
3, rue des Romains
L-8537 HOSTERT



**Projet d'aménagement particulier (PAP) "rue des Romains II" à
Hostert**

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »
(PROJET)**

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"

Ordre du Jour No. 2

VU ET APPROUVE

Rambrouch, le **19 DEC. 2019**

Le Conseil Communal,

PARTIE ECRITE

12 avril 2019

Version modifiée du 30 octobre 2019

**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.	Disposition transitoire	3
1.1.3.	Prescriptions	3
1.1.4.	Autres réglementations	5
1.1.5.	Critères de construction	6
ART. 2	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	7

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 terrain est classé en zone HAB-1.

Les coefficients de densité bâtie COS-CUS-CSS-DL sont appliquées sur l'ensemble des lots, et non individuellement par lot.

1.1.2. Disposition transitoire

Le bâtiment existant sur les lots 2 à 4 peut être maintenu dans son volume actuel sans division (maison unifamiliale, y compris un logement intégré). Les travaux de transformation, de modernisation et l'entretien sont autorisés.

La maison pourra également être divisée en deux ou trois lots distincts (statut de maisons en bande), avec option de démolition partielle ou intégrale du bâtiment actuel. Dans ce cas, les prescriptions de la partie écrite et de la partie graphique sont d'application.

Le projet d'exécution doit prévoir d'office 3 raccords aux infrastructures.

1.1.3. Prescriptions

a) Reculs et distances (m)

Le gabarit de la zone constructible n'est délibérément pas pleinement utilisé.
L'alignement obligatoire peut être interrompu sur un tiers de la longueur indiquée.

b) Nombre de niveaux

Les maisons à demi-niveaux (qui comportent des niveaux d'habitation décalés par rapport au seuil d'entrée) sont permises.

c) Hauteurs des constructions (m)

La hauteur à la corniche est définie comme différence d'altitude entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan de la toiture et le plan fini de la façade donnant sur la voie desservante, mesurée au milieu de ladite façade et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

d) Formes, pentes et orientations des toitures

Les constructions auront une toiture à deux pentes. Les toitures plates ne pourront être réalisées que sur les volumes secondaires et les dépendances (garage, abris de jardin, etc.)

Ainsi, pour les constructions principales seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

- les toits en bâtière
- les toits en croupettes
- les toits en croupe

Pour les toitures à 2 pentes, la pente est comprise entre 30° et 43°.

La couverture des toitures des constructions principales est constituée exclusivement d'un matériau mat, soit l'ardoise grise ou d'un matériau qui en imite la forme et la texture, soit la tuile de couleur brun foncée ou de couleur "ardoise", soit le zinc prépatiné.

Le vitrage clair et plan en complément d'un matériau cité ou des capteurs solaires est également admis.

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 à 0,50m de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture. En façade arrière le recul sur l'alignement de la façade peut être réduit à 0m.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la longueur de façade.

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50m, celle des rives de toiture à 0,30m, 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.

e) *Modelage du terrain avec indication des tolérances*

Le niveau du terrain existant est à respecter au maximum. La hauteur des déblais ou remblais sera au maximum de 1,50 m.

La tolérance par rapport aux lignes de niveau projetées de la partie graphique sera de max. $\pm 0,50$ m.

f) *Nombre d'emplacements de stationnement*

Chaque unité d'habitation projetée disposera de deux emplacements de stationnement, garage compris. Les accès de garage peuvent faire office d'emplacement de stationnement.

1.1.4. Autres réglementations

a) Aménagement des espaces extérieurs privés

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés comme jardin d'agrément ou potager. La création de jardin minéral n'est pas permise dans le recul antérieur.

Les espaces extérieurs scellés peuvent être agencés différemment qu'indiqué sur la partie graphique.

b) Accès

Les accès de garage auront une pente maximale de +5 %.

Les places de stationnement à l'exclusion de la rampe d'accès au garage seront construites avec des matériaux perméables.

c) Murs et clôtures

Sans préjudice d'autres dispositions administratives ou réglementaires, les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées sous condition de ce qui suit.

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.

L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches) ou d'enduits traditionnels est obligatoire pour la rénovation de murs existants présentant de telles caractéristiques.

Seuls sont admis les types de clôtures et de murs suivants :

- les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- les haies vives ou taillées constituées de préférence d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée par rapport au terrain aménagé ; ils peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50m ;
- les écrans brise-vue sous respect des conditions suivantes :
 - ils seront implantés, soit sur la limite latérale entre domaines privés, soit avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite latérale ;
 - leur hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur totale mesurée par rapport au terrain aménagé au point le plus bas n'excèdera pas 2m au total ;
 - leur longueur est limitée à 5m au total sur chaque côté ;
 - ils sont interdits sur la limite postérieure et sur les limites avec le domaine public ainsi que dans les marges de reculements postérieur et avant.

Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

d) Drainage des caves

Les caves devront être construites soit comme cuve étanche, soit un puisard peut être installé avec refoulement vers le réseau d'eau pluviale sous condition d'une confirmation d'une étude géotechnique.

1.1.5. Critères de construction

Les constructions groupées devront présenter, entre elles, une architecture et une esthétique similaires. A priori, le gros œuvre des bâtiments jumelés ou en bande seront réalisés simultanément.

a) Aménagement des dépendances

Sur chaque lot, des dépendances d'une surface totale inférieure ou égale à 16m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 m sont tolérées en dehors de la bande de construction au fond des parcelles dans les limites postérieures et latérales sous condition de garder un recul minimum de 1,00 m sur lesdites limites.

Ces dépendances ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ni à l'installation d'un garage. Elles seront réservées essentiellement à l'entreposage de bois ou de matériel de jardinage.

ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

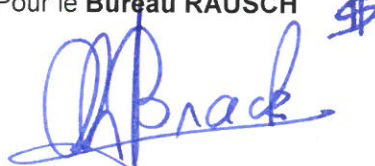
Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

La superficie totale des infrastructures ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 420 m². 363 m² de cette surface sont sur fonds privés, ce qui représente 5,80 % de la surface privée brute du projet. Le restant est déjà sur fonds publics.

Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention. Avant la réalisation du dossier d'exécution, une étude géotechnique devra être réalisée, en particulier sur les lots 5 à 9.

Etabli à Wahl, le 30 octobre 2019

Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack