

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PARC HOSINGEN

PAP «HOSCHEID-DICKT»

SECTION HDA DE HOSCHEID

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 1

RAPPORT JUSTIFICATIF

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

NOVEMBRE 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

Bearbeiter:

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	INHALT UND AUFBAU	1
2.	VORGABEN UND ZIELE DES « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD; ART.2.2 RGD)	3
3.	BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS (ART. 2.3 RGD)	11
4.	VERANSCHAULICHUNG DES PAP PROJEKTS (ART. 2.4 RGD)	17
4.1	INTEGRATION DES PROJEKTS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEBÄUDESTELLUNG UND DES BAUVOLUMENS (AXONOMETRIE)	17
4.2	GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS / GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN	22
4.3	GESTALTUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN	24
4.4	STÄDTEBAULICHER UND NATURRÄUMLICHER KONTEXT	24
5.	FICHE DE SYNTHÈSE	25
6.	ANHANG	27

1. INHALT UND AUFBAU

Der vorliegende Teilbebauungsplan („plan d’aménagement particulier“, kurz PAP) wurde im Auftrag der Gemeinde Parc Hosingen entwickelt.

Der PAP basiert auf dem PAG („plan d’aménagement général“) der Gemeinde „Parc Hosingen“, der sich aktuell in der Genehmigungsprozedur befindet (Vote CC: 14/06/2018). Die PAP Prozedur wird parallel zur PAG Prozedur durchgeführt. Im Folgenden wird der PAG mit „Vote“ vom Juni 2018 als rechtskräftiger PAG bezeichnet.

Die Entwicklung des PAP durch das Planungsbüro „CO3 s.à.r.l.“ fand in Kooperation mit der „Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT)“ (Vermessung) sowie dem Ingenieurbüro „Best Ingenieurs-Conseils“ (Levé topographique, Plan de Surface PAP, Entwässerungskonzept) statt.

Das PAP-Projekt wurde mit den folgenden Verwaltungen und Ministerien abgestimmt:

- Administration de la Gestion de l’Eau (17.06.2015 / 27.04.2018)
- Administrations des Ponts et Chaussées (07.10.2015 / 22.04.2016)
- „Plateforme de Conceration“ auf dem Innenministerium (07.05.2015)
- Direction de la Circulation et Sécurité routière (28.11.2016)

2. VORGABEN UND ZIELE DES « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD; ART.2.2 RGD)

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des westlichen Teilbereichs, in einer „**Zone d’habitation 1**“ gem. Art. 3.1 des rechtskräftigen PAG. Der westliche Teilbereich liegt entsprechend Art. 4.1 in einer „**Zone Mix-v**“. Beide Zonen werden durch eine „**Zone soumise à un Plan d’Aménagement Particulier – Nouveau Quartier**“ überlagert.

Bei der Erstellung eines PAP müssen im Wesentlichen die folgenden Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt werden:

„Zone d’habitation 1“:

- Mindestens 90% der Bruttogeschossfläche muss der Wohnnutzung dienen;
- Mindestens die Hälfte der Wohneinheiten muss in Form von Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) hergestellt werden;
- Es dürfen Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohneinheiten (WE) errichtet werden;

„Zone Mix-v“:

- Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche muss der Wohnnutzung dienen;
- Mindestens die Hälfte der Wohneinheiten muss in Form von Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) hergestellt werden;
- Es dürfen Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohneinheiten (WE) errichtet werden. Die **maximale Anzahl an Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus** kann **erhöht** werden, insofern die Wohnungen einer medizinischen bzw. paramedizinischen Einrichtung angegliedert sind oder als Sozialwohnungen dienen.

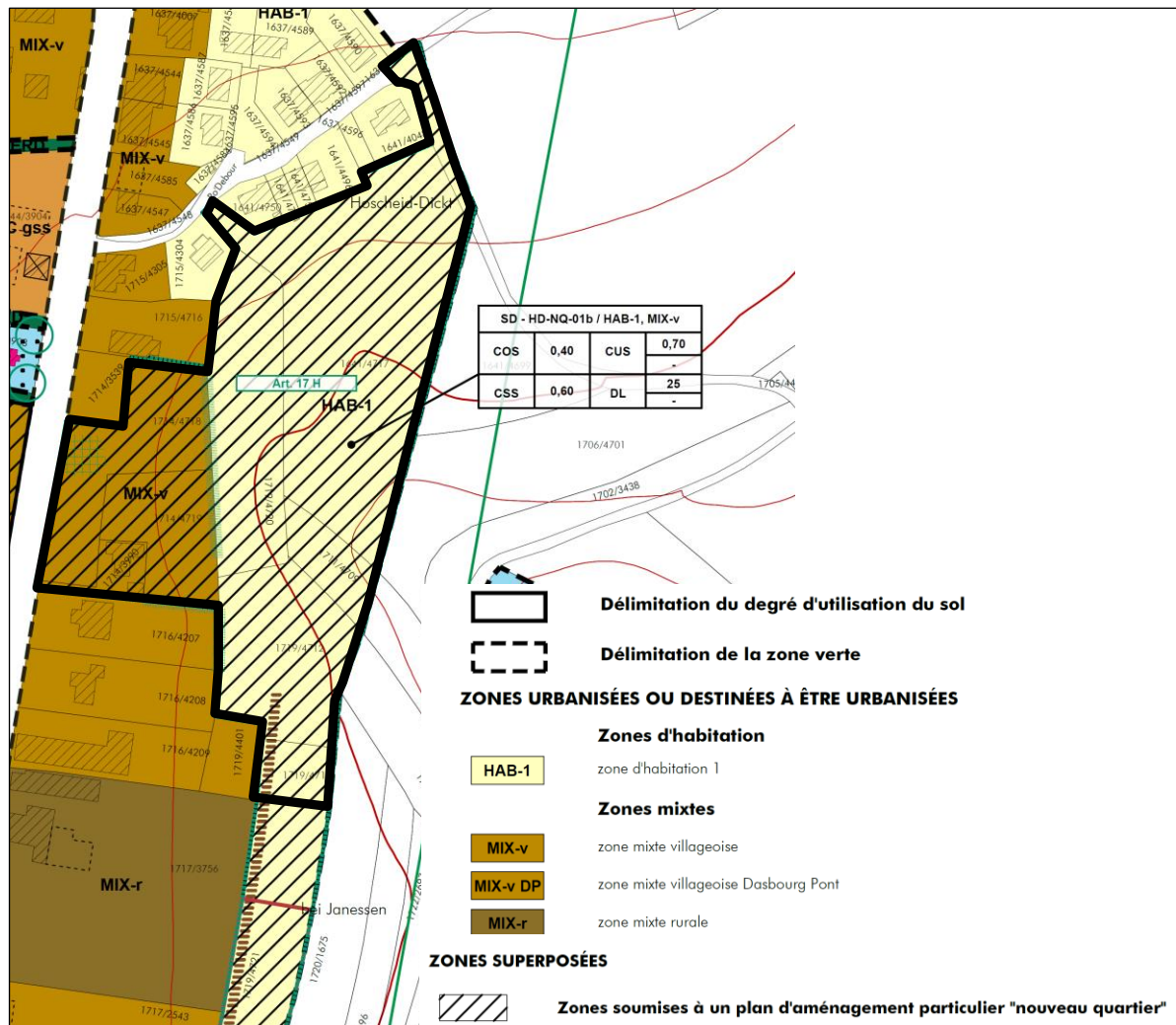


Abb. 1: Auszug rechtskräftiger PAG (o.M, genordet). Quelle : Administration Communale de Parc Hosingen, 2018.

Der PAP wird unter Berücksichtigung folgender reglementarischer Festsetzungen der „partie écrite“ des rechtskräftigen PAG entwickelt.

TITRE II RÈGLES D'URBANISME

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 3 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Art. 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum ;
- au moins la moitié des logements est de type « maison unifamiliale » ; les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande, le nombre maximum d'unités en bande est de 4 ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont prosrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Art. 4 Zones mixtes

Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1000m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 1000m² par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50% au minimum ; la commune peut déroger au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont prosrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Chapitre 1.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**Art. 13** Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les définitions relatives au degré d'utilisation du sol sont celles des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. ANNEXE 1).

Art. 14 Emplacements de stationnement**Art. 14.1** Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Dans le cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de vingt (20) m² de surface exploitable ;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, quatre (4) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches (jusqu'à 30 chaises), cinq (5) emplacements, à partir de 30 chaises un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m² de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m² de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) emplacements par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre des emplacements de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les emplacements de stationnement sont, à l'exception de ce qui suit, aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis, le conseil communal pourra fixer une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

1208_pag-pe_07.06.2017

Art. 15 Minima et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier dans la partie graphique du PAG.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne représentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain prime sur les valeurs maximales autorisées.

Chapitre 3 Zones superposées**Art. 21** Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP.

Abb. 2: Auszug aus der „partie écrite“ des rechtskräftigen PAG der Gemeinde Parc Hosingen. Quelle: Administration Communale de Parc Hosingen, 2018.

Für die Plangebietsfläche, welche durch eine „Zone soumise à un PAP – NQ“ überlagert ist, wurde das Schéma Directeur HD-NQ-01b erstellt (siehe Anhang). Die Zielsetzungen des Schéma Directeur wurden im Zuge der PAP-Erstellung berücksichtigt (siehe Kapitel 4).

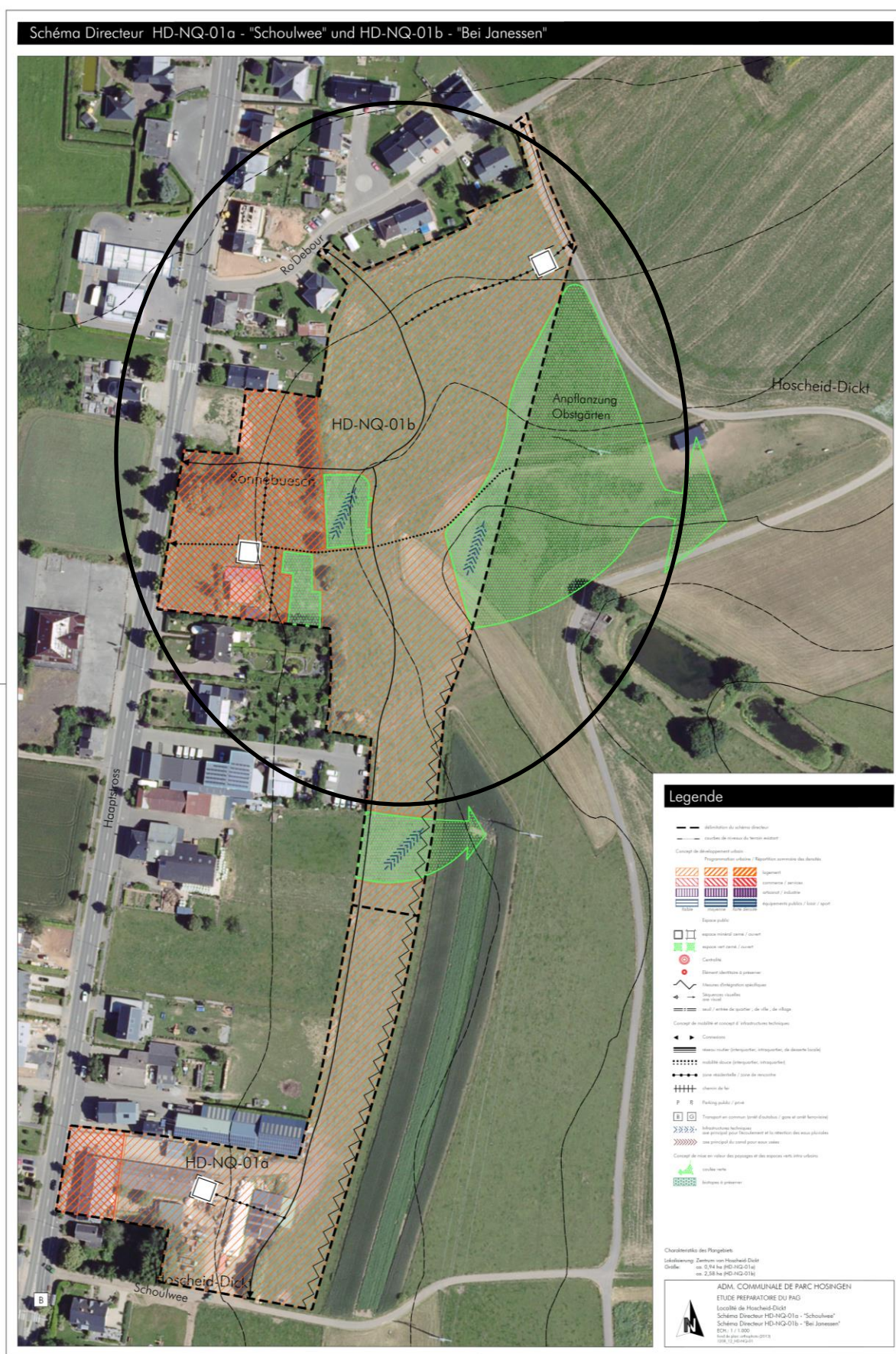


Abb. 3: Schéma Directeur HD-NQ-01b „Bei Janessen“. Quelle: Administration Communale de Parc Hosingen, 2018.

Der rechtskräftige PAG macht für die „Zone soumise à un PAP – NQ“ mittels der Koeffizienten COS, CUS, CSS und DL detaillierte Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung. Die Konformität des PAP zu diesen Vorgaben wird im nachfolgenden „Tableau récapitulatif“ nachgewiesen.

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾

Zone d'habitation 1 (HAB-1); Zone mixte villageoise (MIX-v)

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	/ 25	CUS	/ 0,7	COS	/ 0,4	CSS	/ 0,6
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	2,4315 ha							

L'analyse de la conformité est à effectuer uniquement par le biais d'une des fiches reprises ci-dessous, correspondant au type de plan d'aménagement général tel qu'exécuté par le projet d'aménagement particulier.

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽²⁾		nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
1	/	601 m ²	/	1 u.	/	460 m ²	/	183 m ²	/	355 m ²
2	/	551 m ²	/	1 u.	/	460 m ²	/	180 m ²	/	325 m ²
3	/	457 m ²	/	1 u.	/	460 m ²	/	183 m ²	/	270 m ²
4	/	519 m ²	/	1 u.	/	460 m ²	/	183 m ²	/	306 m ²
5	/	536 m ²	/	1 u.	/	430 m ²	/	167 m ²	/	316 m ²
6	/	562 m ²	/	1 u.	/	430 m ²	/	162 m ²	/	332 m ²
7	/	405 m ²	/	1 u.	/	390 m ²	/	147 m ²	/	239 m ²
8	/	345 m ²	/	1 u.	/	390 m ²	/	155 m ²	/	204 m ²
9	/	475 m ²	/	1 u.	/	390 m ²	/	155 m ²	/	280 m ²
10	/	279 m ²	/	1 u.	/	355 m ²	/	135 m ²	/	165 m ²
11	/	274 m ²	/	1 u.	/	355 m ²	/	135 m ²	/	162 m ²
12	/	363 m ²	/	1 u.	/	355 m ²	/	137 m ²	/	214 m ²
13	/	434 m ²	/	1 u.	/	355 m ²	/	145 m ²	/	256 m ²
14	/	565 m ²	/	1 u.	/	400 m ²	/	164 m ²	/	333 m ²
15	/	498 m ²	/	1 u.	/	400 m ²	/	164 m ²	/	294 m ²
16	/	426 m ²	/	1 u.	/	410 m ²	/	175 m ²	/	251 m ²
17	/	407 m ²	/	1 u.	/	400 m ²	/	167 m ²	/	240 m ²
18	/	380 m ²	/	1 u.	/	400 m ²	/	165 m ²	/	224 m ²
19	/	868 m ²	/	1 u.	/	500 m ²	/	205 m ²	/	360 m ²
20	/	397 m ²	/	1 u.	/	370 m ²	/	147 m ²	/	234 m ²
21	/	408 m ²	/	1 u.	/	390 m ²	/	157 m ²	/	241 m ²
22	/	500 m ²	/	1 u.	/	455 m ²	/	180 m ²	/	295 m ²
23	/	597 m ²	/	1 u.	/	455 m ²	/	180 m ²	/	352 m ²
24	/	406 m ²	/	1 u.	/	385 m ²	/	153 m ²	/	241 m ²
25	/	343 m ²	/	1 u.	/	385 m ²	/	153 m ²	/	202 m ²
26	/	423 m ²	/	1 u.	/	380 m ²	/	151 m ²	/	250 m ²
27	/	402 m ²	/	1 u.	/	370 m ²	/	147 m ²	/	237 m ²
28	/	408 m ²	/	1 u.	/	370 m ²	/	147 m ²	/	241 m ²
29	/	611 m ²	/	1 u.	/	420 m ²	/	162 m ²	/	360 m ²
30	/	402 m ²	/	1 u.	/	420 m ²	/	161 m ²	/	237 m ²
31	/	455 m ²	/	1 u.	/	420 m ²	/	157 m ²	/	268 m ²
32	/	401 m ²	/	1 u.	/	420 m ²	/	168 m ²	/	237 m ²
33	/	411 m ²	/	1 u.	/	420 m ²	/	158 m ²	/	242 m ²
34	/	399 m ²	/	1 u.	/	360 m ²	/	155 m ²	/	250 m ²
35	/	1091 m ²	/	8 u.	/	1300 m ²	/	650 m ²	/	700 m ²
36	/	1234 m ²	/	16 u.	/	1900 m ²	/	910 m ²	/	960 m ²
Total	/	17.833 m ²	/	58 u.	/	17.020 m ²	/	7.043 m ²	/	10.674 m ²
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	/ 23,85	CUS ⁽²⁾	/ 0,700	COS ⁽²⁾	/ 0,395	CSS ⁽²⁾	/ 0,599		

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Abb. 4: Tableau récapitulatif (Art. 2.2 RGD). Quelle: CO3, 2018.

3. BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS (ART. 2.3 RGD)

Im Süden schließt das Plangebiet an den genehmigten und sich in Aufsiedlung befindlichen PAP „Kaes-Wagener (Phase 2)“ an. Im Norden und Westen ist das Plangebiet von Bebauung umgeben und grenzt an die „Hauptstrooss“ und die „Ro'debour“. Östlich der Plangebietsfläche liegt Offenland.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 200m Entfernung im „Um Pätz“ (RGTR-Linie 840, 552, 555). In der Ortschaft Hoscheid-Dickt gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine öffentlichen Einrichtungen. Eine Tankstelle mit angegliedertem Shop, eine Bäckerei sowie ein Restaurantbetrieb stellen das gegenwärtige Nahversorgungsangebot dar.

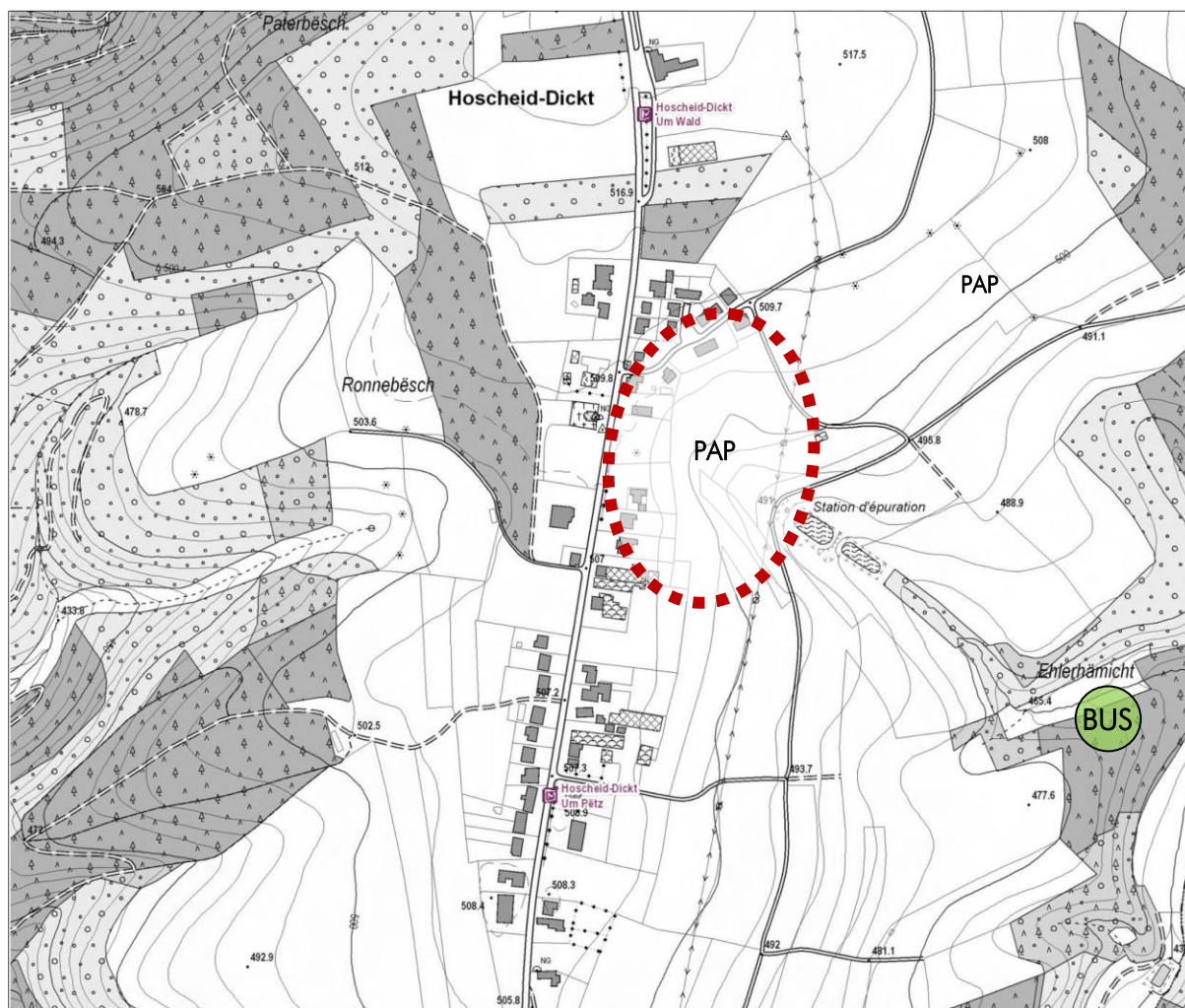


Abb. 5: Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Hoscheid-Dickt (o.M.), Quelle: www.geoportal.lu, 2018.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Sektion HdA der Ortschaft Hoscheid-Dickt und betrifft die folgenden Parzellen:

- | | |
|-------------|-------------|
| - 1641/4717 | - 1719/4713 |
| - 1719/4720 | - 1714/3990 |
| - 1714/4712 | - 1714/4718 |
| - 1711/4709 | - 1714/4719 |

Im nordöstlichen Teilbereich soll ein Teilstück des bestehenden Feldwegs mit in die Plangebietsabgrenzung aufgenommen werden. Es handelt sich dabei um eine öffentliche Fläche (keine Katasternummer). Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung wurde das betreffende Teilstück vom Büro „BEST Ingenieurs-Conseils“ vermessen und ein „Plan de Surface PAP“ erstellt (siehe Anhang). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 24.315m².

Städtebauliches Konzept/ Konzeptentwicklung

Im Rahmen des „Schéma Directeur - HD-NQ-01b“ wurden bereits detaillierte Zielvorgaben formuliert und ein erster informeller Bebauungsvorschlag erstellt (siehe Abb.8).



Abb. 6: Schéma Directeur HD-NQ-01b „Bei Janessen“ (o.M.), Quelle: Administration Communale de Parc Hosingen, 2017.



Abb. 7: Auszug Konzeptskizze – Schéma Directeur HD-NQ-01b (o.M.), Quelle: CO3, 2018.

Das PAP-Projekt entspricht bis auf geringfügige Abweichungen dem Schéma Directeur HD-NQ-01b, wie die nachfolgenden Punkte belegen:

Bebauungsstruktur

- Das PAP-Projekt sieht eine Dichtestaffelung von Ost nach West vor. Während im Westen des Plangebiets, angrenzend an die „Hauptstroos“ (N7), eine verdichtete Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern und Kettenhäusern vorgesehen ist, lockert die Baudichte zur offenen Landschaft im Osten auf (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser).
- Die geschlossene Raumkante entlang der „Hauptstroos (N7)“ in Form von Mehrfamilienhäusern soll den Straßenraum der N7 fassen und zur Abschirmung des Verkehrslärms beitragen (lärmschützende Bebauung).
- Die geschwungene Straßenführung gewährleistet im Zusammenspiel mit der straßenbegleitenden Stellung der geplanten Baukörper die Herstellung einer „weichen/organischen“ Siedlungskante zum östlich angrenzenden Offenland.

- Unter Berücksichtigung der Topografie soll die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper begrenzt werden. Die Baukörper mit Exposition zur offenen Landschaft sollen mittels eines Gartengeschoßes („Rez-de-Jardin“) sowie einer begrenzten maximalen Höhenentwicklung (Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen) eine harmonische Integration in das Landschaftsbild gewährleisten.
- Die geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der „Haapstrooss“ sollen unter Ausnutzung der bestehenden Topografie über eine Tiefgarage verbunden werden, die über die östlich liegende Platzfläche ebenerdig angefahren werden kann. Bei der architektonischen Ausgestaltung ist darauf zu achten, dass sich die geplanten Baukörper hinsichtlich ihrer Formensprache in das städtebauliche Umfeld einfügen. In diesem Zusammenhang sollte die Bauflucht des Mehrfamilienhauses auf Los 35 unterbrochen werden. Im Rahmen der Projektrealisierung wurde bereits eine architektonische Machbarkeitsstudie durchgeführt (siehe Abb. 8/9).



Abb. 8: Perspektive (Ostansicht) – Exemplarische Darstellungen der geplanten Mehrfamilienhäuser (o.M.), Quelle: CO3, 2018.



Abb. 9: Perspektive (Westansicht) – Exemplarische Darstellungen der geplanten Mehrfamilienhäuser (o.M.), Quelle: CO3, 2018.

Öffentlicher Raum / Grünachse

- Im zentralen Plangebietsbereich ist die Herstellung eines öffentlichen Quartiersplatzes mit angrenzender Spielplatzfläche vorgesehen. Der Quartiersplatz wird über einen Fußweg, der die Haupteerschließungsachse im Osten quert an das Offenland im Osten angebunden. Mittels einer „Servitude de Passage“ auf den

Grundstücken der Mehrfamilienhäuser soll eine direkte fußläufige Anbindung an die „Hauptstrooss“ ermöglicht werden.

- Die öffentlichen Grünflächen entlang der östlichen Plangebietsgrenze dienen zur Herstellung der naturnahen Retentionsfläche sowie als öffentlich zugängliche Grünflächen (Ausgleichsmaßnahme für den erfolgten Biotop- und Habitatwertverlust). In Folge dessen entsteht ein Grünsaum entlang der östlichen Plangebietsgrenze, welcher im Zusammenspiel mit den Grünstrukturen auf den Privatgrundstücken eine harmonische Landschaftsintegration des Wohngebiets forciert.

Verkehrsinfrastruktur / technische Infrastruktur

- Die Haupteerschließung erfolgt über eine geschwungen ausformulierte, dem Höhenlinienverlauf folgende Straßentrasse, die das südlich angrenzende PAP-Projekt „Kaes-Wagener“ mit der Straße „Ro'debour“ verbindet. Ausgehend von der „Ro'debour“ soll nach Rücksprache mit der „Administration des Ponts et Chaussées“ ausschließlich die Zufahrt zum Plangebiet ermöglicht werden, um den Kreuzungsbereich der „Ro'debour“ mit der „Haapstrooss“ nicht zu überlasten.
- Eine in Ost-West-Richtung verlaufende Straßentrasse stellt eine direkte Verbindung zwischen der internen Haupteerschließungsachse und der „Hauptstrooss (N7)“ her.
- im Norden des Plangebiets wird eine rationale Erschließung des Plangebiets über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnstraße sichergestellt, welche im „Notfall“ eine Aus-/Einfahrt über den bestehenden Feldweg ermöglicht.
- Im zentralen Plangebietsbereich wird angrenzend an die Mehrfamilienhäuser sowie den geplanten öffentlichen Gemeindesaal ein attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsraum entstehen. Der Quartiersplatz sowie der geplante Kinderspielplatz sind unmittelbar an das geplante Fußwegenetz angebunden und steigern die Lebensqualität innerhalb des Quartiers.
- Die Herstellung einer zusätzlichen unterirdischen Retentionsfläche, wie im Schéma Directeur vorgesehen, ist nicht mehr notwendig, da die östlich des Plangebiets liegenden Becken der ehemaligen Kläranlage zu diesem Zweck umgestaltet wurden und einen Teil des erforderlichen Retentionsvolumens aufnehmen können. Innerhalb des Plangebiets ist ausschließlich die Errichtung einer naturnahen Retentionsfläche vorgesehen.

4. VERANSCHAULICHUNG DES PAP PROJEKTS (ART. 2.4 RGD)

4.1 INTEGRATION DES PROJEKTS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEBÄUDESTELLUNG UND DES BAUVOLUMENS (AXONOMETRIE)

Das städtebauliche Umfeld, insbesondere entlang der „Haapstrooss“ weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Neben Einfamilienhäusern reihen sich entlang der „Haapstrooss“ insbesondere Mehrfamilienhäuser sowie großvolumige Gewerbebauten. Im Norden des Quartiers befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in überwiegend geschlossener Bauweise. Die Häuser verfügen zumeist über Satteldächer und sind überwiegend traufständig ausgerichtet.

Im Süden grenzt ein Neubaugebiet an das Plangebiet, welches die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern mit traufständig ausgerichteten Satteldächern vorsieht.



Abb. 10: Städtebauliches Umfeld (o.M.). Quelle: CO3, 2018.

Planung und Auswirkungen



Abb. 11: Lageplan PAP (o.M., genordet). Quelle: CO3, 2018.



Abb. 12: Axonometrie (o.M.). Quelle: CO3, 2018.



Abb. 13: Axonometrie (o.M.). Quelle: CO3, 2018.



Abb. 14: Axonometrie (o.M.). Quelle: CO3, 2018.

Art der baulichen Nutzung

Der PAP sieht die Errichtung von 34 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern mit maximal 24WE vor.

Das geplante Mehrfamilienhaus auf Los 35 soll durch die „Caritas“ errichtet werden und das Angebot an Sozialwohnungen in der Gemeinde Parc-Hosingen ergänzen. Bedarfe werden insbesondere bei der Angebotsstruktur an Wohnraum für Großfamilien gesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde unter Verweis auf Art. 4.1 PAG, wonach es sich um ein Mehrfamilienhaus mit ausschließlich Sozialwohnungen handelt auf 8 Wohneinheiten erhöht.

Das geplante Wohngebäude auf Los 36 soll der „APEMH“ als Stützpunkt im Norden von Luxembourg dienen. Neben den benötigten Büro- und Behandlungsräumen sollen insbesondere kleine, betreute Wohneinheiten entstehen, die behinderten Menschen einen selbstständigen Lebensalltag ermöglichen. Gemeinschaftsräume (Küche) sowie Räumlichkeiten für die Betreuungspersonen runden das Angebotsspektrum innerhalb des Baukörpers ab. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde unter Verweis auf Art. 4.1 PAG, wonach es sich um einen Wohnkomplex mit medizinischem bzw. paramedizinischem Hintergrund handelt, auf 16 Wohneinheiten erhöht.

Innerhalb des Plangebiets entstehen insgesamt 58 neue Wohneinheiten, das entspricht einer Wohndichte von knapp 24 WE/ha (23,85 WE/ha). Der PAP ist in diesem Punkt konform zu den Vorgaben des PAG, der maximal 25 WE/ha erlaubt und fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein.

Maß der baulichen Nutzung

1. Surface d'emprise au sol/ Surface construite brute

Der PAP ist in diesem Punkt konform zu den Vorgaben des PAG (siehe Abb.4: „Tableau récapitulatif“).

Die **dargestellten Baufenster** der über Tiefgarage miteinander verbundenen Mehrfamilienhäuser geben hinsichtlich der Stellung/Ausrichtung einen angemessenen Spielraum, können angesichts der im PAP festgesetzten Vorgaben zur „Surface construite brute“ jedoch **nicht komplett überbaut werden**. Die Errichtung eines gegliederten und angemessen dimensionierten Ensembles, welches sich in das städtebauliche Umfeld einfügt, wird durch die Vorgaben des PAP forciert (siehe architektonische Machbarkeitsstudie: Abb. 8/9).

2. Anzahl der Vollgeschosse

Wohngebäude

Entlang der „Haapstrooss (N7)“ ist die Herstellung von Mehrfamilienhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) sowie Kellergeschoss zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer muss zwischen 30° und 42° liegen, um die Integration in das städtebauliche Umfeld gewährleisten zu können.

Die Wohnbebauung angrenzend an den geplanten Mehrfamilienhauskomplex soll die moderne Formensprache der Mehrfamilienhäuser (Kombination Satteldach und Flachdächer/Dachterrassen) aufnehmen und maximal 2 Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss (Flachdach) und ein Kellergeschoss vorsehen. Eine Ausnahme stellt lediglich der geplante „Gemeindesaal“ auf Los 34 dar, Dieser soll mit maximal 2 Vollgeschossen (Flachdach) und einem Kellergeschoss errichtet werden, um eine Höhenstaffelung ausgehend von den Mehrfamilienhäusern zur Wohnbebauung auf Los 33 zu gewährleisten.

Die talseitig orientierten Wohnbaukörper entlang der geplanten Hupterschließungsachse sowie der Stichstraße im Osten des Plangebiets dürfen maximal mit 2 Vollgeschossen (Gartengeschoss und Erdgeschoss) sowie einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden, um die Höhenentwicklung der

talseitigen Fassade zu reduzieren. In Abhängigkeit vom natürlichen Gelände kann es sich bei dem Gartengeschoss um ein Kellergeschoss bzw. ein Vollgeschoss handeln.

Die Garagen der talseitigen Wohnbaukörper können angesichts der Hanglage mit 2 Geschossen errichtet werden, um die Herstellung eines Abstellraums beispielsweise für Gartengeräte zu ermöglichen.

Die Wohnbaukörper westlich der Haupteinfahrachse sowie nördlich der geplanten Stichstraße im Osten können mit maximal 2 Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Kellergeschoss errichtet werden.

Die Dachneigung der Satteldächer der Einfamilienhäuser kann maximal 42° und minimal 30° betragen. Die Garagen und Carports sind mit Flachdächern herzustellen.

3. Stellplätze

In Art.14 des rechtskräftigen PAG werden die spezifischen Vorgaben zur Mindeststellplatzanzahl in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung festgesetzt. Die geplante Nutzung des Baukörpers auf Los 35 (Betreutes Wohnen „APEMH“) entspricht keiner der aufgelisteten Nutzungsarten. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze kann daher bedarfsorientiert festgesetzt werden. Der PAP legt daher fest, dass je Wohneinheit 1 Stellplatz vorgehalten werden muss.

Der PAP hält für alle anderen Wohnnutzungen die Vorgaben des Art.13 PAG ein und setzt je Wohneinheit **mindestens zwei Stellplätze** und **je Einliegerwohnung einen zusätzlichen Stellplatz** fest.

Für den geplanten Gemeindesaal auf Los 34 stehen ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung, sodass keine zusätzlichen Stellplätze auf der Fläche vorgehalten werden müssen.

4. Geländemodellierung

Die Errichtung von Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,50m wird im PAP zugelassen. Die Errichtung von Stützmauern auf den Privatgrundstücken ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAP möglich. Es ist ausschließlich die Verwendung von natürlichen Materialien (regionale Gesteinsarten) zur Herstellung der Stützmauern zulässig, um ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets und eine Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

4.2 GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS / GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Haupterschließungsachse Nord-Süd

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die zentral verlaufende Haupterschließungsachse, welche das Wohngebiet „Keas-Wagener (Phase 2)“ und die „Ro'debour“ miteinander verbindet. Aufgrund der unübersichtlichen Kreuzungssituation der „Hauptstrooss“ mit der „Ro'debour“ nordwestlich des Plangebiets soll die nördliche Zufahrt zum Plangebiet als Einbahnstraße ausgestaltet werden und nur die Zufahrt ermöglichen. Eine nachträgliche Öffnung für Zweirichtungsverkehr soll durch die Reduzierung der Straßenbreite auf 3,50m im Rahmen des PAP verhindert werden. Die Haupterschließungsachse soll nach Rücksprache mit der „Administration Circulation et Sécurité routières“ als „30er-Zone“ mit einseitigem Trottoir (1,50m) hergestellt werden. Straßenbegleitende Stellplatzflächen in Kombination mit Grünpflanzungen sollen den Straßenraum gliedern und die Durchfahrtsgeschwindigkeit reduzieren (partielle Reduzierung der Straßenbreite von 4,75m auf 2,75m). Das öffentliche Stellplatzangebot wird durch weitere, senkrecht zur Straße angeordnete Stellplatzflächen ergänzt. Insgesamt werden im Plangebiet 39 öffentliche Parkplätze geschaffen.

Erschließung des westlichen Plangebiets

Die Haupterschließungsachse erhält nach Rücksprache mit der „Administration des Ponts et Chaussées“ einen zusätzlichen Anschlusspunkt an die „Hauptstrooss (N7)“ im Westen. Diese Straße wird konform zu den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ im Anschlussbereich an die „N7“ über ein beidseitiges Trottoir verfügen.

Von dieser Straßentrasse zweigt eine Wohnstraße zur Erschließung des westlichen Teilbereichs des Plangebiets ab. Diese Wohnstraße geht in eine Quartiersplatzfläche mit angrenzender Spielplatzfläche über. Die Quartiersplatzfläche dient als Wendefläche für PKW sowie als öffentliche Stellplatzfläche. Im Zuge einer entsprechenden Möblierung und Gestaltung kann diese gegliedert werden und zugleich die Funktion eines Aufenthalts- und Begegnungsraums übernehmen.

Des Weiteren ist die Herstellung einer zusätzlichen Bushaltestelle in Front der geplanten Mehrfamilienhäusern entlang der „Hauptstrooss“ angedacht.

Erschließung des nordöstlichen Plangebiets

Der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets wird über eine Wohnstraße erschlossen, welche die Haupterschließungsachse mit dem bestehenden Feldweg im Osten des Plangebiets verbindet. Der Feldweg soll ausschließlich als Notzufahrt/Notausfahrt genutzt werden können. Der Ausbau des Feldwegs ist notwendig.





Abb. 15: Gestaltungsbeispiel „Zone de rencontre“ (Straße „Am Pratel“, Schuttrange); Quelle: CO3, 2014.

Öffentliche Grünflächen

Das Grünraumkonzept des Polargebiets sieht die Herstellung von zwei öffentlichen Grünflächen mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten vor.

Die Grünfläche im zentralen Plangebietsbereich soll aufgrund ihrer unmittelbaren Lage am künftigen Gemeindesaal sowie an einer Wohnstraße als Spielfläche ausgestaltet werden. Diese Grünfläche ist über einen Fußweg unmittelbar an das Offenland im Osten angebunden und gewährleistet durch die Festlegung einer „Servitude de Passage“ auf den Privatgrundstücken im Westen eine direkte Anbindung an die „Haapstrooss“.

Die öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebiets dienen zur Unterbringung der erforderlichen Retentionsfläche (Teil des erforderlichen Retentionsvolumen wird im Osten des Plangebiets, im Bereich der ehemaligen Kläranlage vorgehalten) sowie zur Anpflanzung von Grünstrukturen (z.B. Obstbäume) als Ausgleichsfläche für den erfolgten „Biotop- und Habitatflächenverlust“. Im Zuge der Neupflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen entsteht in Kombination mit den Grünstrukturen auf den Privatgrundstücken eine organische/natürliche Raumkante die eine Integration des Plangebiets in die Landschaft sicherstellen.

4.3 GESTALTUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb der privaten Grünflächen ist unter anderem die Herstellung von Fußwegen, Terrassen und Gartenhäusern zulässig. Die Grundstücke können durch Hecken und Zäune eingefriedet werden. Neupflanzungen sollen insbesondere angrenzend zu angrenzenden Grundstücken durch einheimische Arten erfolgen.

4.4 STÄDTEBAULICHER UND NATURRÄUMLICHER KONTEXT

Die Integration des PAP in den städtebaulichen Kontext ist gewährleistet (siehe Kap.4).

Im Westen des Plangebiets war ein Teil der Fläche bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut (Rückbau 2018). Ansonsten wird das Plangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Weidefläche genutzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Biotope, die gem. Art. 14/17 Naturschutzgesetz (NatSchG) geschützt sind:

- Feldhecke entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze
- Baumgruppe im Westen des Plangebiets angrenzend an die „Haapstrooss“
- Feldgehölzstreifen im zentralen Plangebietsbereich

Die bestehenden Biotopstrukturen können nicht erhalten und müssen kompensiert werden.

Ein Großteil der Plangebietsfläche stellt nach Aussage des Avifauna- (COL, 2017) und Fledermauscreenings (ProChirop, 2015) ein potentiell Jagdhabitat gem. Art. 17 Naturschutzgesetz für den Rotmilan sowie die Zwerg- und Breitflügelfledermaus dar.

Es wird daher eine Biotop- und Habitatwertermittlung erstellt, welche den Kompensationsbedarf ermittelt.

5. FICHE DE SYNTHESE

Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par <u>Administration Communale de Parc-Hosingen</u> élaboré par <u>CO3 s.à r.l.</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministère _____ Date d'approbation ministérielle _____	
Situation géographique Commune <u>Parc Hosingen</u> Localité <u>Hoscheid-Dickt</u> Lieu-dit <u>Bei Janessen</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Bäckerei, Restaurant, Tankstelle</u>		Organisation territoriale CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____	
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>74C/022/2017</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation 1 (HAB-1)</u> <u>Zone mixte villageoise (MIX-v)</u> <u>Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"</u> COS _____ minimum _____ maximum <u>0,40</u> CUS _____ <u>0,70</u> CSS _____ <u>0,60</u> DL _____ <u>25</u> Emplacements de stationnement <u>2 empl./log.</u>		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts >1ha _____ Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ou communautaire _____ Présence de biotope(s) _____ Zone de bruit _____ Voirie nationale (permission de voirie) _____ Gestion de l'Eau (zones inondables) _____ Sites et Monuments _____ Inventaire suppl. _____ Monument national _____ Zone SEVESO _____ Autres _____ Zone non-aedificandi - Zone de protection de l'autoroute _____ Servitude au titre du cadastre des sites potentiellement pollués _____	
Terrain Surface brute <u>2,4315</u> ha Surface nette <u>1,7833</u> ha Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20km/h) _____ Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée au stationnement public _____ Surface destinée à l'espace vert public _____ Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ Scellement maximal du sol (terrain net) _____ <u>1,0674</u> ha _____ <u>59,9</u> %		Surface cédée au domaine public communal <u>0,6482</u> ha Taux de cession _____ <u>26,7</u> % _____ <u>0,2009</u> ha _____ <u>0,0950</u> ha _____ <u>0,0796</u> ha _____ <u>0,0513</u> ha _____ <u>0,2214</u> ha _____ <u>0,0000</u> ha _____ <u>0,6482</u> ha Nombre de lots/parcelles/d'îlots _____ <u>36</u> Taille moyenne des lots/parcelles/îlots _____ <u>4,95</u> a.	
Constructions Surface constructible brute _____ minimum _____ maximum <u>17,020</u> m² Emprise au sol _____ <u>7,043</u> m² Nombre de logements _____ <u>58</u> Densité de logements/hectare brut _____ <u>23,9</u> u./ha Personnes estimées/logement _____ <u>ca. 2,5</u> Nombre d'habitants _____ <u>ca. 145</u> Surface de vente maximale _____ - m²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type _____ minimum _____ maximum _____ unifamilial _____ <u>34</u> bifamilial _____ <u>24</u> collectif (>2log/bât.) _____ Surf./nbre de log. à coût modéré _____ <u>1,702</u> m² Surface brute de bureaux maximale _____ - m²	
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH) Route Nationale <u>Haaptstroos (N7)</u> <u>10,655</u> vh/j Chemin Repris _____ Chemin Communal <u>Ro'debour</u> _____		Emplacements de stationnement (sans logement intégré) publics _____ privés (min.) _____ privés (max.) _____ total (min.) _____ activités _____ habitat _____ _____ <u>39</u> _____ <u>100</u> _____ <u>139</u> _____ <u>139</u>	
Offres de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche _____ <u>ca. 350</u> m (distance parcourue) Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ <u>ca. 600</u> m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ <u>ca. 750</u> m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ <u>ca. 7</u> km (distance parcourue) Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ <u>ca. 250</u> m²	

6. ANHANG

- ▶ Plan de situation générale du cadastre (1/5000)
- ▶ Extrait cadastral (1/2500) et listing des propriétés
- ▶ Extrait du PAG (partie graphique y compris légende)
- ▶ Extrait du PAG (partie écrite)
- ▶ Extrait du PAG (Schéma directeur)
- ▶ Certificat OAI
- ▶ Plan de Surface PAP (1/500)
- ▶ Compte-Rendu - Plateforme de Concertation
- ▶ Plan de levé topographique (siehe CD)
- ▶ Accord de Principe de L'Administration de la Gestion de l'Eau
- ▶ Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 ; Terminologie PAP „nouveau quartier“ et PAG
- ▶ Palettes des Couleurs de Façade



Date d'impression: 30/10/2018 11:43

www.geoportail.lu ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von den öffentlichen luxemburgischen Behörden zur Verfügung gestellt werden. Haftung: Obwohl die Behörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Informationen ohne rechtliche Garantie.
Copyright: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Ungefäher Maßstab 1: 2500

0 20 40 60m



<http://g-o.lu/3/trYA>

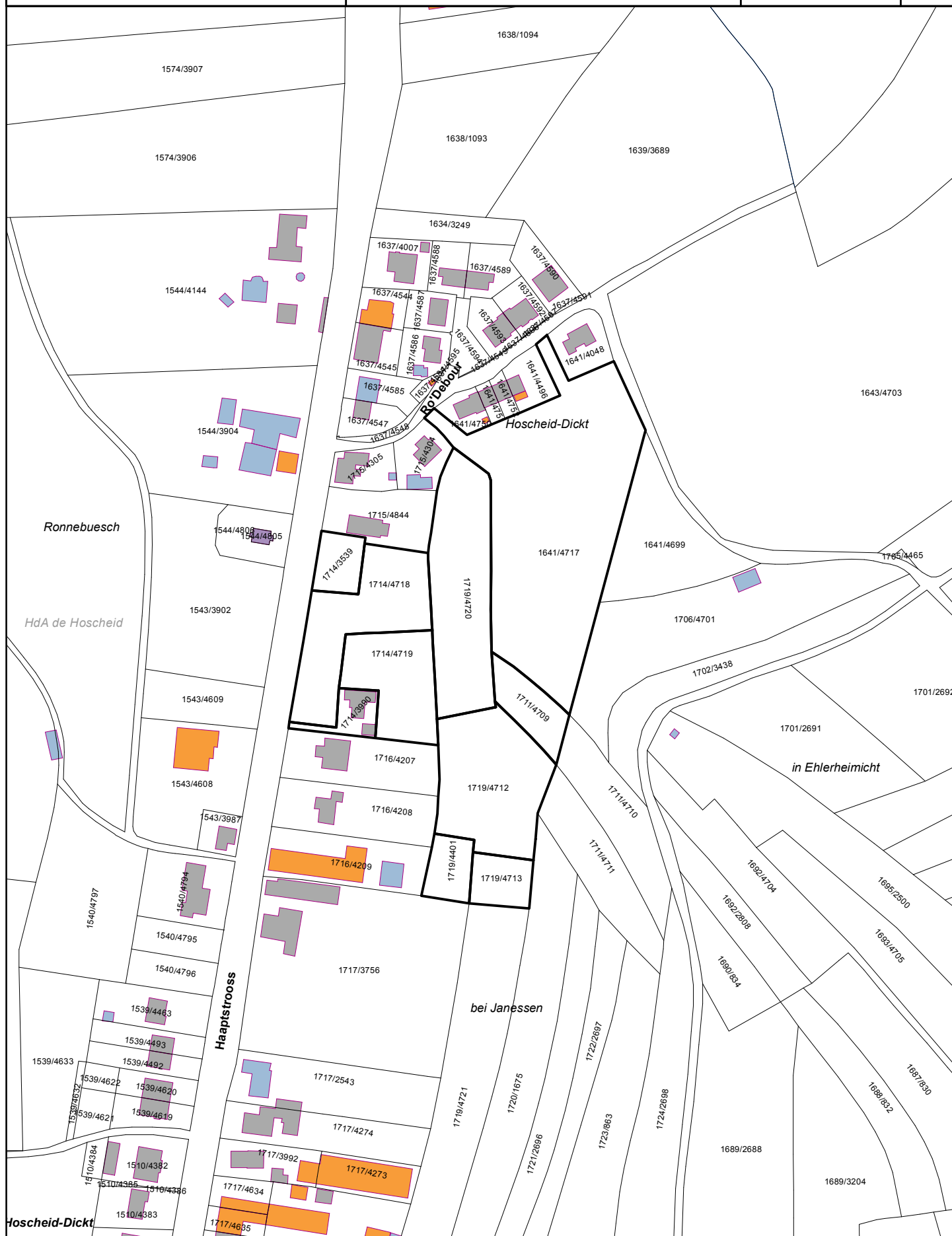


EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Jean Thibo
Date d'émission: 22/10/2018

COMMUNE: Parc Hosingen
SECTION: HdA de Hoscheid

Échelle approximative:
1:2500





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE
par commune et section cadastrale

Commune : PARC HOSINGEN
Section : Hda de HOSCHIED

Date d'émission : 22 octobre 2018

Responsable : Jean THIBO

No parcelle	Propriétaire	QP	Usurfructier	QP	Lieudit Nature(s)	Occupation(s)	RNB	RBT	CT CP
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP					RNB	RBP	
1641 4717	Parc Hosingen, la Commune				BEI HENKESBUSCH	-	24.07	0	96a29ca
1711 4709	Parc Hosingen, la Commune				BEI JANNESSEN	-	2.42	0	9a68ca
1714 3539	Scholtes, Lily [6312 Beaufort]				Haaptstrooss	-	3.68	0	6a70ca
1714 3990	Parc Hosingen, la Commune				Haaptstrooss place (occupée)	bâtiment à habitation garage	2.98	175	5a42ca
1714 4718	Parc Hosingen, la Commune				DICKT	-	11.33	0	29a83ca
1714 4719	Parc Hosingen, la Commune				DICKT	-	5.22	0	20a90ca
1719 4401	SCHMIT, NICO JEAN PIERRE [9831 Consthum]				BEI JANNESSEN	-	3.81	0	6a94ca
1719 4712	Parc Hosingen, la Commune				BEI JANNESSEN	-	18.99	0	34a53ca
1719 4713	Parc Hosingen, la Commune				BEI JANNESSEN	-	4.18	0	7a61ca
1719 4720	Parc Hosingen, la Commune				BEI JANNESSEN	-	13.97	0	36a78ca



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE
par commune et section cadastrale

Commune : PARC HOSINGEN
Section : Hda de HOSCHIED

Date de démission : 22 octobre 2018

Responsable : Jean THIBO

No parcelle	Propriétaire	QP	Usurfructier	QP	Lieudit Nature(s)	Occupation(s)	RNB	RBT	CT CP
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP					RNB	RBP	
1641 4717	Parc Hosingen, la Commune				BEI HENKESBUSCH	-	24.07	0	96a29ca
1711 4709	Parc Hosingen, la Commune				BEI JANESEN	-	2.42	0	9a68ca
1714 3539	Scholtes, Lily [6312 Beaufort]				Haapstrooss	-	3.68	0	6a70ca
1714 3990	Parc Hosingen, la Commune				Haapstrooss place (occupée)	bâtiment à habitation garage	2.98	175	5a42ca
1714 4718	Parc Hosingen, la Commune				DICKT	-	11.33	0	29a83ca
1714 4719	Parc Hosingen, la Commune				DICKT	-	5.22	0	20a90ca
1719 4401	SCHMIT, NICO JEAN PIERRE [9831 Consthum]				BEI JANESEN	-	3.81	0	6a94ca
1719 4712	Parc Hosingen, la Commune				BEI JANESEN	-	18.99	0	34a53ca
1719 4713	Parc Hosingen, la Commune				BEI JANESEN	-	4.18	0	7a61ca
1719 4720	Parc Hosingen, la Commune				BEI JANESEN	-	13.97	0	36a78ca

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

ZONES SUPERPOSÉES

- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Zones d'habitation

HAB-1
zone d'habitation 1

Zones mixtes

- MIX-v**
zone mixte villageoise
- MIX-v DP**
zone mixte villageoise Dausbourg Pont
- MIX-r**
zone mixte rurale

Zones de bâtiments et d'équipements publics

BEP
zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et réfection des eaux

Zones d'activités

- ECO-c1**
zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c1**
zone d'activités économiques communale type 1A - 'Auf dem Rank'
- ECO-c2**
zone d'activités économiques communale type 2
- ECO-r**
zone d'activités économiques régionale

Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zones d'aménagement différé

Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés (délimitation à titre indicatif)

Zones des "servitudes urbanisation"

- N** servitude "urbanisation - milieu naturel"
- E** servitude "urbanisation - eau"
- P** servitude "urbanisation - paysage"
- Na** servitude "urbanisation - Natura 2000"
- St** servitude "urbanisation - Stationnement"
- CV** servitude "urbanisation - coulée verte"

Couloirs et espaces réservés (à titre indicatif)



COMMUNE DE PARC HOSINGEN

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PAG - PARTIE ÉCRITE

VERSION 07/06/2018



Réf.n° 74C/022/2017

Saisine du Conseil Communal	15.06.2017
Avis de la Commission d'Aménagement	26.10.2017
Avis du Ministère du Développement Durable et des Infrastructures	23.10.2017
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	
Approbation du Ministre du Développement Durable et des Infrastructures	



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

TITRE II RÈGLES D'URBANISME

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 3 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Art. 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum ;
- au moins la moitié des logements est de type « maison unifamiliale » ; les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande, le nombre maximum d'unités en bande est de 4 ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Art. 4 Zones mixtes

Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1000m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 1000m² par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50% au minimum ; la commune peut déroger au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Art. 4.2 Zone mixte villageoise - Dasbourg-Pont (MIX-v DP)

La zone mixte villageoise – Dasbourg-Pont couvre des fonds situés à Dasbourg-Pont.

Y sont admis, des habitations, des stations de service, des activités artisanales et de commerce dont la surface de vente est limitée à 500m² par immeuble bâti, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 500m² par immeuble bâti, des restaurants et des débits à boissons, ainsi que des activités de récréation.

Art. 4.3 Zone mixte rurale (MIX-r)

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières et horticoles, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles, ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des maisons unifamiliales, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

Art. 5 Zones de bâtiments et d'équipements publics

Art. 5.1 Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art. 5.2 Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux (BEP-et)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux - sont exclusivement réservées aux infrastructures et équipements nécessaires pour l'alimentation en eaux potables, l'assainissement et la rétention des eaux y compris les constructions afférentes.

Y sont admis des emplacements de stationnement à ciel ouvert.

Art. 6 Zones d'activités économiques communales type 1

Art. 6.1 Les zones d'activités communales type 1 (ECO-c1)

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Est également autorisé :

- le commerce de détail limité à 2.000m² de surface construite brute par immeuble bâti ;
- les activités de prestations de services commerciaux et artisanaux limitées à 3.500m² de surface construite brute par immeuble bâti ;
- le stockage de marchandises ou de matériaux ;
- les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Chapitre 1.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 12 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les définitions relatives au degré d'utilisation du sol sont celles des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. ANNEXE 1).

Art. 13 Emplacements de stationnement

Art. 13.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Dans le cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de vingt (20) m² de surface exploitable ;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, quatre (4) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches (jusqu'à 30 chaises), cinq (5) emplacements, à partir de 30 chaises un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m² de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m² de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) emplacements par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le nombre des emplacements de stationnement est à définir en fonction des besoins spécifiques de l'affectation. Une étude y relative pourra être exigée.

Les emplacements de stationnement sont, à l'exception de ce qui suit, aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis, le conseil communal pourra fixer une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

Art. 14 Minima et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier dans la partie graphique du PAG.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne représentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain prime sur les valeurs maximales autorisées.

Chapitre 3 Zones superposées

Art. 20 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP.

Art. 21 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général, sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur en tant que plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans la partie graphique et/ou la partie écrite des PAP maintenus en vigueur, les dispositions générales du PAP QE sont d'application.

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Hosingen	Holzbicht	16674/74C	22/05/2013
Hosingen	Steemauer/Berscheid	16796/74C	19/08/2013
Hosingen	An der Iecht	17261/74C	24/05/2016
Hosingen	Kraeizgaass	17933/74C	22/06/2017
Wahlhausen	Im Bourenberg	15956/74C	23/09/2011
Wahlhausen-Dickt	An der Deckt	17437/74C	12/05/2016
Bockholtz	Rue Ennescht Duerf & Haapstrooss	16221/74C	16/11/2010
Holzthum	In der Kuerschedt	12996/123C	26/02/2002
Hoscheid	unter Strassen	15816/100C	25/06/2010
Hoscheid	unter den 3 Kreuzer	15941/100C	15/02/2012
Hoscheid	op der Haaptstrooss	16387/100C	19/10/2011
Hoscheid	im Thal	16727/100C	04/06/2013
Hoscheid	Burewee	17976/74C	24/07/2017
Hoscheid-Dickt	Hoscheid-Dickt/Kaes 1	16554/100C	10/08/2012
Hoscheid-Dickt	Haaptstrooss/Marnach	17531/100C	08/03/2016
Hoscheid-Dickt	Hoscheid-Dickt/Kaes 2	17852/74C	27/06/2017

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, restent d'application.

FICHE TECHNIQUE

SCHEMA DIRECTEUR HD-NQ-01a « SCHOULWEE » (vote PAP CC 03/04/2017),

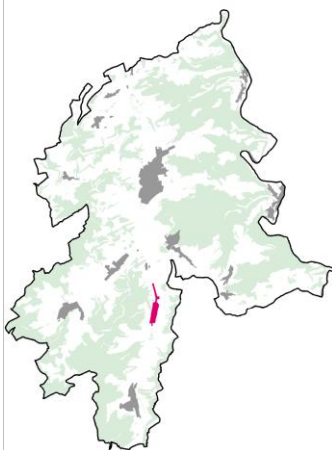
1b « BEI JANESSEN » (Gemeindebesitz, PAP in Ausarbeitung)

ORTSCHAFT HOSCHIED-DICKT

1. MERKMALE

1.1 Fläche in ha	3,52 ha
1.2 Bestehende Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
1.3 Geplante Ausweisung im PAG	HAB-1 / MIX-v

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



© **Origine fond de plan:** Base Topo/Cartographique du
Luxembourg BD-L-TC 8813+0898-11473 version 7
juillet 2010 | graphique élaboré par nos soins | sans échelle



Abb. 1 Blick vom Feldweg im Süden in Richtung Westen (Richtung „Schoulwee“)



Abb. 2 Blick vom Feldweg im Südosten in Richtung Norden (Richtung Kläranlage)



Abb. 3 Blick vom Feldweg im Osten in Richtung Süden (Kläranlage)



Abb. 4 Blick vom Feldweg im Norden in Richtung Süden

3. AUSSCHNITT AUS DEM PAG

HD-NQ-01a « Schoulwee »

HAB-1/MIX-v			
COS	max. 0.4	CUS	max. 0.8
			min.
CSS	max. 0.6	DL	max. 20
			min.

HD-NQ-01b « Bei Janessen »

HAB-1/MIX-v			
COS	max. 0.4	CUS	max. 0.7
			min.
CSS	max. 0.6	DL	max. 25
			min.



© Origine fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie: PCN 2016PCF044 version 19 Février 2016 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 8813+0898-11473 version 7 juillet 2010 | Orthophotos 2016 | Projet d'aménagement général – partie graphique | graphique élaboré par nos soins | sans échelle

Die vorliegende „Fiche Technique“ umfasst die Beschreibung der „Schéma Directeur“ Flächen 1a und 1b	
4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN	
4.1 Städtebauliche Aufgabenstellung	<p>Siedlungserweiterung die den Aspekt der Nachhaltigkeit berücksichtigt und soziale Durchmischung durch vielfältiges Wohnraumangebot schafft</p> <p>Nutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen und Ausbildung attraktiver, öffentlicher Freiflächen</p> <p>Integration in das städtebauliche Umfeld</p> <p>Erhalt funktionaler, ökologischer Beziehungen</p> <p>Lärminderungsmaßnahmen zur N7</p> <p>Berücksichtigung der Topografie bei Stellung und Höhenentwicklung der Baukörper</p> <p>Ausbau des Fußwegenetzes der Ortschaft Hoscheid-Dickt</p>
4.2 Leitlinien	<p>Eine an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepasste Wohndichte</p> <p>Energieoptimierte Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen</p> <p>Erhalt bestehender Grünstrukturen</p> <p>Schaffung homogener Übergänge zur umgebenden Bestandsbebauung und zur offenen Landschaft</p>
5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<p>Herstellung eines attraktiven und lebendigen Wohnquartiers mit einem vielfältigen Wohnraumangebot und attraktiven öffentlichen Freiräumen</p> <p>Die verdichtete, straßenbegleitende Bauweise entlang der N7 (Lärmschutzbebauung) sowie eine aufgelockerte Bauweise im Übergang zum östlich angrenzenden Offenland garantieren eine Integration des Baugebiets in das städtebauliche Umfeld und in die Landschaft</p> <p>Ein organischer Straßenverlauf trägt der Topografie Rechnung und stellt eine nachhaltige und wirtschaftliche Erschließung des Plangebiets sicher</p>

	Öffentliche Grünflächen und Grünzäsuren mit Fußwegeverbindungen garantieren eine enge Verzahnung des Plangebiets mit dem angrenzenden Offenland und tragen zur Steigerung der Wohnqualität innerhalb des Quartiers bei
5.2 Nutzungen	Wohnen (Wohngebiet und Mischgebiet) sowie Gewerbe und Dienstleistung (Mischgebiet)
5.3 An die Öffentlichkeit abzutretende Fläche (Anteil in %)	HO-NQ-01a: ca. 13% HO-NQ-01b: ca. 27%
5.4 Öffentlicher Raum (Verortung, Ausstattung, Merkmale)	Multifunktional nutzbare Quartiersplätze im südlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets als Aufenthalts- und Begegnungsräume (Möblierung, Grünstrukturen, usw.) Wohnstraßen und Fußwege (siehe 5.1) Öffentliche Grünflächen entlang der östlichen Plangebietsgrenze, die die Retentionsflächen beinhalten
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	Entlang der N7 (Mischgebiet) vorwiegend Funktionsmischung (Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen) unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im Umfeld Im westlichen Bereich zur offenen Landschaft Wohnnutzung
5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	Entlang der N7 mehrgeschossige, gestaffelte Baukörper mit integrierter Nutzungsmischung die der Topografie Rechnung tragen und eine Lärminderungsfunktion für das restliche Quartier übernehmen Innerhalb des Quartiers straßenbegleitende, 2-geschossige Baukörper in Abhängigkeit von der Topografie mit einem Gartengeschoss
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	Zentrale Quartiersplatzfläche im Nordwesten des Quartiers angrenzend an die geplante nutzungsgemischte Bebauung mit angrenzender öffentlicher Grünfläche (Spielplatz)
5.8 Bauliche Dichte	Dichtestaffelung von Westen nach Osten Hohe bis mittlere Dichte entlang der N7 (Mischgebiet)

	<p>Mittlere bis geringere Dichte zur offenen Landschaft im Osten</p> <p>Orientierung der Geschossigkeit am Bestand</p> <p>Die detaillierte Festsetzung der baulichen Dichte obliegt dem PAP-Verfahren</p>
5.9 Typologien	<p>Nutzungsgemischte, 2-3 geschossige Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser entlang der N7</p> <p>Innerhalb des Quartiers überwiegend Einfamilienhäuser freistehend oder in Form von Doppelhäusern</p>
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen	-
5.11 Erhaltenswerte Sichtachsen, Sequenzen und Quartierseingänge	-
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	-
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Erschließung	<p>Eine dem Höhenverlauf folgende Haupteerschließungsachse durchzieht das Quartier von Nord nach Süd und verbindet die Straßen „Rodebour“ und „Schoulwee“ miteinander</p> <p>Ausgehend von der Haupteerschließungsachse ist im Nordwesten des Plangebiets ein zusätzlicher Anschluss an die N7 vorgesehen</p> <p>Eine Wohnstraße im Norden sowie weitere Quartiersplätze garantieren eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebiets</p>
6.2 Straßennetzhierarchie	Haupteerschließungsstraße, Wohnstraßen, Quartiersplatz (Mischprinzip), Fußwege
6.3 Parkraummanagement	<p>Private Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand hergestellt werden (Garage, Carport)</p> <p>Die privaten Stellplätze von Mehrfamilienhäusern sollten in Tiefgaragen organisiert werden</p> <p>Ökologische Sammelstellplätze sind möglich</p> <p>Die genaue Anzahl von Stellplätzen wird im Rahmen der PAP-Planung festgesetzt</p>

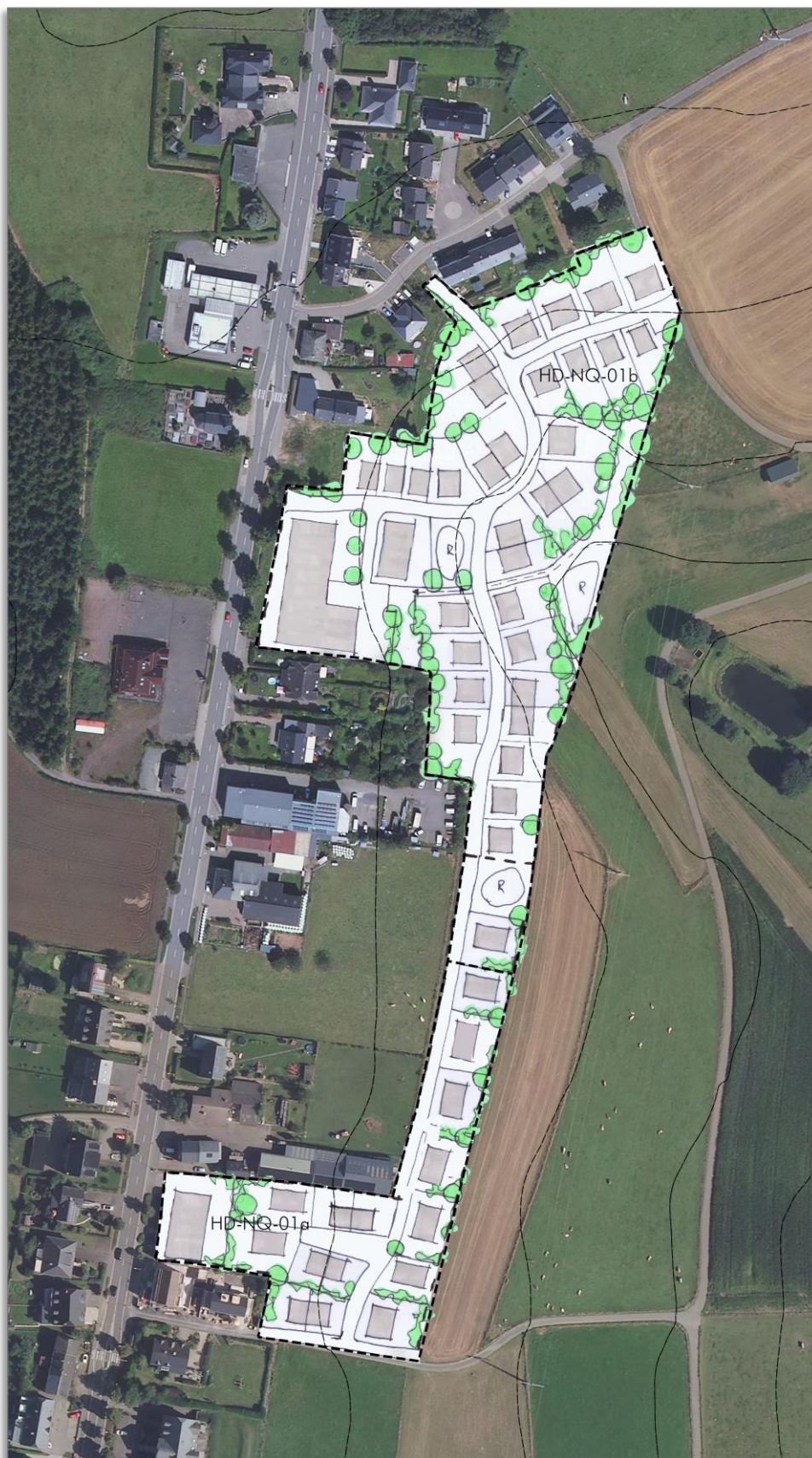
<p>6.4 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz</p>	<p>Die Bushaltestelle „Um Petz“ grenzt im südlichen Rand an das Plangebiet an (gelegen in der „Hauptstrooss“)</p> <p>Eine weitere Bushaltestelle ist im Norden des Plangebiets in der Straße „Hauptstrooss“ geplant</p>
<p>6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung</p>	<p><u>Ver- und Entsorgung:</u></p> <p>Prüfung der Kapazität der Trinkwasserversorgung bezüglich des zusätzlichen Bedarfs und Druckerhöhung</p> <p>Verfügbare Kapazität der Kläranlage und der bestehenden Netze sind mit der Gemeinde und der AGE im Vorfeld der PAP-Planung abzustimmen</p> <p>Das Plangebiet kann an den geplanten Mischwasserkanal innerhalb der Plangebietsfläche (Entwässerungskonzept der Gemeinde) angeschlossen werden)</p> <p>Der bestehende Mischwasserkanal der im Norden des Quartiers verläuft muss im Rahmen der PAP-Aufstellung berücksichtigt werden</p> <p><u>Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <p>Das anfallende Regenwasser sollte den geplanten Retentionen im Südwesten, Norden und Osten des Plangebiets zugeleitet werden</p> <p>Zuleitung des Regenwassers ausgehend von den Retentionen über die geplanten Regenwassertrassen des Plangebiets an den Vorfluter im Osten (siehe Entwässerungskonzept der Gemeinde)</p> <p>Unterbindung von hoher Versiegelung auf privaten Grundstücken um Versickerung von Regenwasser zu gewährleisten</p> <p>Standort der Retention kann bei Erstellung des PAP in Abhängigkeit von der Topographie verändert werden</p> <p>Prüfung der Dimensionierung und Kapazitäten weiterer technischer Infrastrukturen finden im Rahmen der Ausarbeitung des PAP statt</p>

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN

7.1 Integration in die Landschaft	<p>Öffentliche Grünflächen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Offenland und Wohnquartier</p> <p>Die Baukörper entlang der nordöstlichen Plangebietsfläche sollten aufgrund der Topografie in Form gestaffelter Bauvolumen mit Gartengeschoss hergestellt werden</p>
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	-
7.3 Biotope / Habitate	<p>Das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs, stellt ein potenzielles Habitat dar, das gemäß Art.17 Naturschutzgesetz geschützt ist</p> <p>Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Flächenbiotop sowie 2 Linienbiotope, die gemäß Art.17 Naturschutzgesetz geschützt sind</p> <p>Die Zerstörung von Biotopen sowie der Verlust von Habitaten sind genehmigungspflichtig (Demande d'autorisation dans le cadre de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, MDDI) → Kompensationsmaßnahmen notwendig</p>

8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	<p>Minimierung der Terrassierungsarbeiten</p> <p>Erforderliche Anforderungen zum Bauen an einer Nationalstraße</p> <p>Plangebiet stellt entsprechend der Klassifizierung des CNRA eine archäologische Verdachtsfläche dar</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Linienbiotope sowie ein Flächenbiotop die nach Art.17 des Naturschutzgesetzes ausgewiesen sind</p> <p>Teile des Plangebiets stellen ein potenzielles nach Art.17 des Naturschutzgesetzes ausgewiesenes Habitat dar</p> <p>Die dem Schéma Directeur zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden</p>
8.2 Machbarkeit	<p>Für den Teilbereich 1a ist ein PAP in der Genehmigungsprozedur, das Votum des Gemeinderats fand am 03/04/2017 statt</p> <p>Der Teilbereich 1b ist in Gemeindebesitz, ein PAP befindet sich in Ausarbeitung</p>
8.3 Phasierung der Entwicklung	Realisierung ist in mehreren Bauphasen möglich
8.4 Abgrenzung des PAP	<p>Entspricht der Abgrenzung des Schéma Directeur</p> <p>Unterteilung des Geltungsbereichs im Zuge mehrerer Bauphasen möglich (Phasierung 1a und b entspricht den aktuellen Planungen)</p>

9. ILLUSTRATIONEN / KONZEPTSKIZZEN

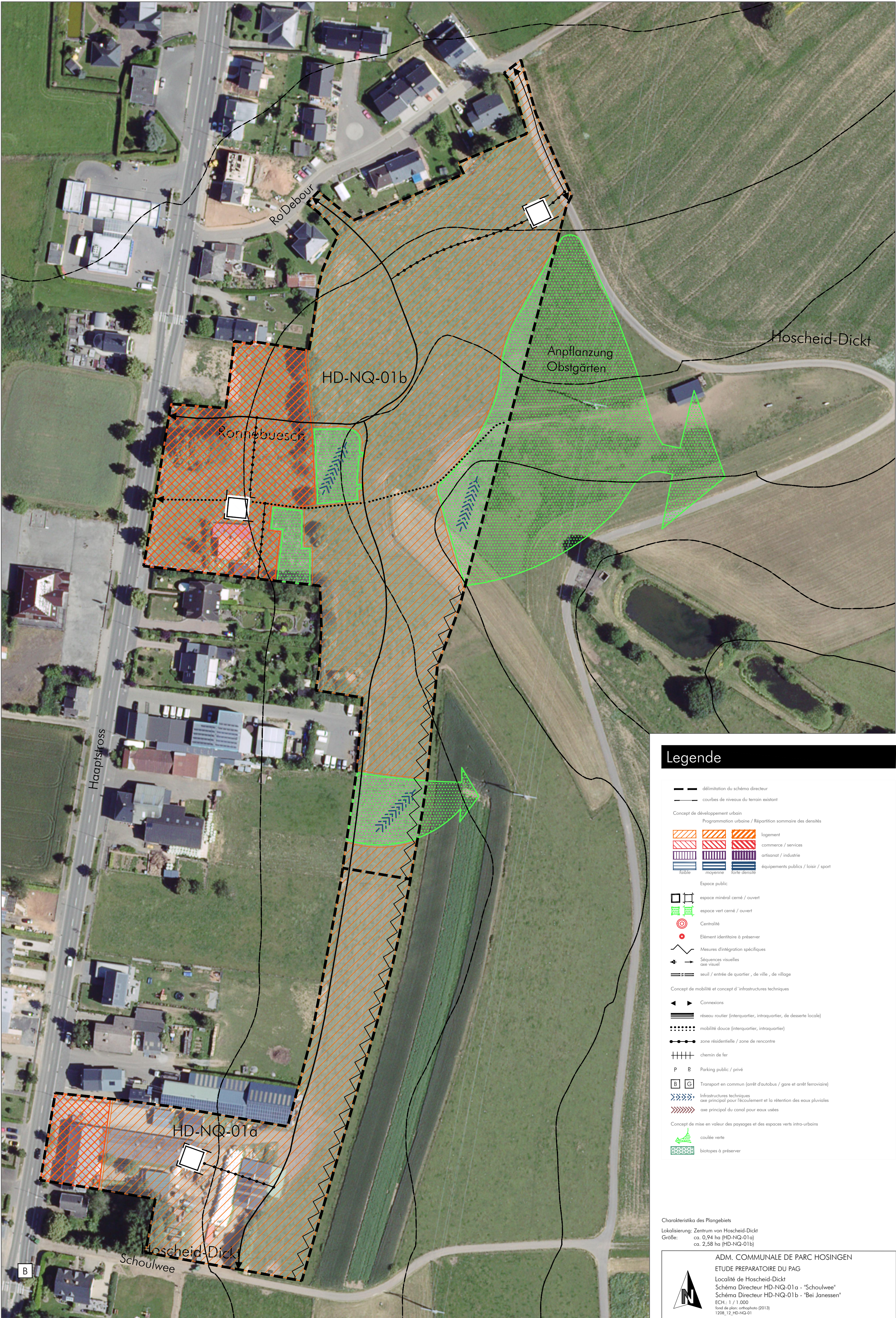




PAP Hoscheid-Dickt, HD-NQ-01b Stand: 01.10.2015

1208_Vol.3_07.06.2018 - 11 -





OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 76705.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- ☐ mission complète (conception et direction des travaux)
☒ mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
CO3 SARL

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 3, BD DE L'ALZETTE**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/10665**

Le droit de signature appartient à

UTA TRUFFNER UA/2317 né(e) le 09/08/1962

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,
d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **24/10/2018**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **PARC HOSINGEN**
- objet: **PAP 'HOSCHEID-DICKT'**
- localité: **HOSCHEID-DICKT**
- rue: **, Hauptstrooss/Ro'Debour**
- n° de cadastre: **1641/4717; 1719/4720; 1714/4712; 1711/4709; 1714/4718; 1719/4713; 1714/3990**
- maître de l'ouvrage: **Administration Communale Parc Hosingen, Hosingen**

Certifié conforme le

24/10/2018

par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom:

TRUFFNER UTA

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

BEST G.O. s.à r.l.
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg

Commune dePARC HOSINGEN

Section: HdA de HOSCHEID

N

Dessiné par: GSC

Echelle: 1/ 500
Lieu et date: Senningerberg, le 24.10.2018

N° projet: 189208

L'ingénieur: HENIN Steve Ramses, géomètre officiel

Signature :

PERIMETRE POUR PAP

CONTENANCE POUR PERIMETRE PAP:

TOTAL 02ha43a15ca

PARCELLES NOS 1711/4709, 1714/3990, 1714/4718, 1714/4719, 1719/4712, 1719/4713 et 1719/4720
EN ENTIER,

PARTIE DU NO 1641/4717
ET
UNE PARTIE DU DOMAINE PUBLIC

REMARQUE:
- Ce plan est conforme au contrat d'abornement datant du 14.01.2015 (mes.303).

PROJET

LE PRESENT PLAN NE VAUT PAS PLAN A L'ACTE.
DES RECTIFICATIONS SONT ENCORE POSSIBLES.

Légende des points:
A.C. = ancien clou
A.Cor. = ancienne cornière
A.E. = ancienne encoche
A.P. = ancien piquet
A.T. = ancien tuyau

Légende:
- - - - - PERIMETRE PAP
— — — — — LIMITE CADASTRALE EXISTANTE



COMPTE-RENDU

Objet de la réunion :	PAP «Bei Janessen» à Hoscheid-Dickt (AC Parc Hosingen)
-----------------------	--

Date :	7 mai 2015	Horaire :	10h30 – 12h00
Lieu :	Ministère de l'Intérieur		
N° de référence projet :	PCE/74C/067/2015		

Liste des présences

P	NOM	Prénom	Organisme	Adresse mail
X	ATTEN	Romain	Commune du Parc Hosingen	romain.atten@hosingen.lu
X	TRAUSCH	Guy	Commune du Parc Hosingen	tguy@pt.lu
X	DEGRAND	Jos	Commune du Parc Hosingen	josdeg@pt.lu
X	ELSEN	Josiane	Commune du Parc Hosingen	josiane.elsen@hosingen.lu
X	BIRKEL	Josi	Commune du Parc Hosingen	
X	TRUFFNER	Uta	Bureau d'études CO3	u.truffner@co3.lu
X	SIMON	Thomas	Bureau d'études CO3	t.simon@co3.lu
X	URBING	Mike	Bureau d'études BEST	murbing@best.lu
X	SCHNITZIUS	Stefanie	Bureau d'études BEST	sschnitzius@best.lu
X	HOFFMANN	Francis	Architecture Hoffmann	f.hoffmann-ah@pt.lu
X	LEUSCHNER	Frank	MC	frank.leuschner@mcluxembourg.lu
X	AGOVIC	Rizo	Ministère de l'Intérieur - DACDU	rizo.agovic@mi.etat.lu
X	GOEDERS	Frank	Ministère de l'Intérieur - DACDU	frank.goeders@mi.etat.lu
X	GOMPELMANN	Sonja	Ministère de l'Intérieur - DACDU	sonja.gompelmann@mi.etat.lu
X	JEITZ	Olivier	Administration de la gestion de l'eau	olivier.jeitz@eau.etat.lu
X	LAHURE	Christian	MDDI – Dép. de l'environnement	christian.lahure@mev.etat.lu
	LUTTY	Philippe	Administration de la gestion de l'eau	philippe.lutty@eau.etat.lu
	MAYER	Christina	Service des Sites et Monuments nationaux	christina.mayer@ssmn.etat.lu
X	MIKOS	Alain	Administration des Ponts et Chaussées	alain.mikos@pch.etat.lu
	SCHMIT	Claudine	Ministère de l'Intérieur - DACDU	claudine.schmit@mi.etat.lu
	SCHUMAN	Claude	Ministère de l'Intérieur - DACDU	claudine.schuman@mi.etat.lu
	TOUSSIN	Guy	Administration des Ponts et Chaussées	guy.toussin@pch.etat.lu
	VAN RIJSWIJCK	Arno	Ministère de l'Intérieur - DACDU	arno.van-rijswijck@mi.etat.lu
	VONCKEN	John	Service des Sites et Monuments nationaux	john.voncken@ssmn.etat.lu
	WEISGERBER	Carmen	MDDI – Dép. de l'environnement	carmen.weisgerber@mev.etat.lu

X : membres présents

But du document

Le compte-rendu sert à documenter sous forme écrite une séance de la plateforme de concertation et consigne son déroulement, ses résultats et les recommandations qui y ont été formulées.

1. OBSERVATIONS FORMULÉES LORS DE LA RÉUNION

1.1 Concept de développement urbain

(l'identité et la programmation urbaine/ la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics/ les interfaces entre îlots et quartiers : l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes/ la typologie et la mixité des constructions/ les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées/ les éléments identitaires bâtis et naturels à sauvegarder ou à mettre en évidence)

- En premier lieu, il convient de mentionner que les observations et recommandations formulées par les membres de la plateforme ont été faites sur base du plan « *Bebauungsvorschlag V1 – 27.04.2015 – 61 WE (17 WE/ha)* » établi par le bureau CO3.
- De manière générale, des maisons jumelées ou en bande de max. 3 unités aux formes plus longilignes et aux volumes plus rectangulaires seraient à privilégier pour l'ensemble du site.
- En vue de mieux pouvoir juger l'intégration des futures constructions par rapport à la topographie existante et à son environnement bâti attenant, des coupes et axonométries des habitations devraient être jointes au dossier PAP.
- Aussi, aux fins d'éviter toute « cacophonie architecturale », il convient de définir dans la partie écrite du projet d'aménagement particulier quels aménagements extérieurs tels que murs, abris de jardin, plantations (indigènes) sont admissibles dans le cadre du présent projet.
- En ce qui concerne le projet de PAP « *Kaes-Wagener* » du bureau d'architecture Hoffmann, les membres de la plateforme estiment que la résidence prévue le long de la *Hauptstrooss/N7* dotée de parkings à l'arrière de celle-ci n'est guère judicieuse. En effet, cet immeuble résidentiel devrait être projeté perpendiculairement à la *N7* et les emplacements de stationnement pourraient utilement être aménagés hors de l'immeuble sous forme de car-ports à la limite de propriété avec l'entreprise existante voisine qui s'avère être un couvreur.

Qui plus est, les maisons isolées et jumelées planifiées à la limite avec l'entreprise prémentionnée devraient être davantage avancées vers la placette desservant ces quelques habitations. Ceci permettrait de doter les constructions d'un recul postérieur plus généreux et donc de générer plus de tranquillité dans les jardins privés. La largeur de la rue desservant la placette ainsi que les dimensions de la placette elle-même devraient être réduites.

1.2 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

(les connexions/ la hiérarchie du réseau de voirie/ la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières/ le concept de stationnement/ la desserte au transport collectif/ les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales)

- L'accès prévu dans le projet de PAP du bureau CO3 à partir de la *N7* passant par un parking pour accéder au nouveau lotissement est problématique en raison du trafic généré par la *N7*, mais également pour les usagers voulant sortir à gauche du lotissement (*Linksabbieger*). En effet, les accès routiers débouchant sur la *N7* sont à limiter dans la mesure du possible. Si accès sur la *N7* il devrait y avoir alors celui-ci devrait être plutôt planifié sur les terrains ne participant actuellement pas aux projets de PAP en question, mais pour lesquels un schéma directeur est en cours d'étude.
- Concernant la voirie interne de l'ensemble du futur lotissement, il serait préférable de prévoir une zone 20 au lieu d'une zone 30.

*Force est de constater que la rue desservant le projet de PAP « *Kaes-Wagener* » avec son tracé rectiligne est une incitation à rouler plus vite. Aux fins de limiter la vitesse, la largeur de la rue pourrait être réduite et aménagée sans trottoir tout en créant des perspectives dans l'espace-rue grâce à la plantation d'arbres.*

Une autre variante pour l'aménagement du tracé de cette rue consisterait à maintenir la largeur de la rue à 6-6,50 mètres sans avoir recours à un trottoir, mais avec la plantation d'arbres aux fins de

générer des séquences visuelles dans l'espace-rue. Aussi, des chemins dotés de graviers pour assurer la perméabilité entre l'espace public et privé pourraient être projetés dans ces zones 20 et dans la mesure du possible des connexions entre les différents chemins seraient à rechercher.

- *Les membres de la plateforme préconisent de faire établir une étude de trafic et de prendre contact avec le bureau régional de l'Administration des Ponts et Chaussées suite aux résultats émanant de ladite étude.*
- *En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la station d'épuration actuelle ne peut pas être utilisée à court terme comme bassin de rétention pour les eaux pluviales. Une telle exploitation est seulement possible après que les eaux usées seront raccordées à la nouvelle station d'épuration et que les bassins seront reclassés à l'intérieur du périmètre du PAG. A court terme il est nécessaire de planifier les bassins de rétention à l'intérieur du périmètre PAG.*

Dans les deux scénarios, il importe de prévoir des structures ouvertes pour l'évacuation des eaux pluviales et de limiter les travaux de déblai excessifs. Les rétentions des différents PAP peuvent être aménagées « en série » avec une seule axe pour eaux pluviales sous condition d'adapter les régulateur de débit de chaque bassin.

La rétention ouverte provisoire localisée dans le projet de PAP du bureau CO3 où actuellement une maison unifamiliale isolée y est planifiée ne pourra être éliminée qu'à partir du moment où le projet pourrait être raccordé à la nouvelle station d'épuration et les terrains de la station d'épuration seraient reclassés.

Pour ce qui est du projet de PAP « Kaes-Wagener », une rigole à ciel ouvert pour l'évacuation des eaux pluviales devrait être aménagée le long de la rue desservant cette partie du site.

1.3 Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

(l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte, compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel/ les coulées vertes et le maillage écologique/ les biotopes à préserver)

- *Au vu de la présence d'espèces protégées au sens de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ainsi que de la destruction d'habitats suite à l'urbanisation des fonds, des mesures compensatoires doivent être envisagées. A ce sujet, les membres de la plateforme renvoient à l'avis émis dans le cadre de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et daté du 18 août 2014.*

1.4 Concept de mise en œuvre

(le programme de réalisation du projet/ la faisabilité/ le phasage de développement/ la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier)

- *Etant donné que le PAG en vigueur indique une zone de verdure localisée au centre du site qui pourrait entraver la réalisation des deux projets de PAP, une modification ponctuelle du PAG serait à envisager. Dans le cadre d'une modification ponctuelle du PAG, l'actuelle zone d'aménagement différé pourrait également être reclassée en zone d'habitation ou zone mixte.*

2. PROCHAINES ÉTAPES

Au vu des recommandations émises par les membres de la plateforme de concertation, il est retenu :

- d'élaborer un dossier de modifications ponctuelles du PAG pour le site en question, à savoir pour le reclassement de la zone de verdure ainsi que pour la zone d'aménagement différé ;
- d'envisager une étude de trafic et de contacter le bureau régional de l'Administration des Ponts et Chaussées ;
- de retravailler les deux concepts urbanistiques pour l'ensemble du site en tenant compte des observations formulées par les membres de la Plateforme au sujet de l'implantation des constructions, des voiries, des accès et des aménagements relatifs à gestion des eaux pluviales ;
- de présenter des coupes et axonométries des futures habitations ;
- de prendre rendez-vous avec le Département de l'environnement aux fins de clarifier quelles mesures compensatoires sont à envisager dans le cadre du présent projet.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Administration de la gestion de l'eau

Direction
Référence : EAU/ACP/18/0052
Dossier suivi par : Service autorisations – OJE
Tél. : 24 55 6 -920 (8:30 - 11:30)
Email : autorisations@eau.etat.lu

Esch-sur-Alzette, le 18 SEP. 2018

Accord de principe EAU/ACP/18/0052

Objet PAP "Hoscheid-Dickt" à Parc Hosingen

Maître d'Ouvrage Administration Communale du Parc Hosingen

Bureau d'études B.E.S.T. s.à r.l.

Plans annexés

- Mémoire explicatif et calculs hydrauliques
- Plan n° 151022-2-250d : Entwässerungskonzept
- Plan n° 151022-2-260a : Schnitte RRB1
- Plan n° 112045-061 : Etude hydraulique Nr.12 ; Etat actuel
- Extrait du plan cadastral
- Plan n° 1430_01 : Partie graphique à caractère réglementaire
- Plan n° 1208_4.01_VC_HoDi : Partie graphique - Version coordonnée - Localité de Hoscheid-Dickt
- Plan n° 151022-9-903 : Einzugsgebiet Rodebour
- Plan n° 1208_pag_HD : Plan d'aménagement général

Le présent accord de principe ne vaut pas autorisation au titre de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. L'accord de principe se base sur les plans annexés.

Remarque

La modification ponctuelle du PAG (bassins de rétention) doit être approuvée avant que l'autorisation relative à l'eau peut être délivrée.

Jean-Paul Lickes
Directeur

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Îlot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.



Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

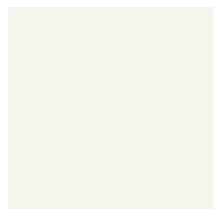
Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.



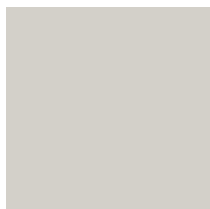
TITRE V PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

LES COUEURS PURES

■ GRIS



NCS S 0300-N



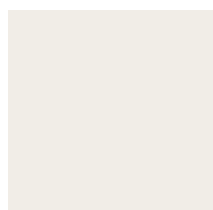
NCS S 1500-N*



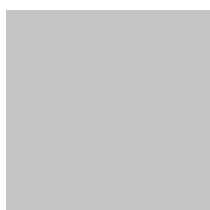
NCS S 3000-N*



NCS S 4500-N



NCS S 0500-N*



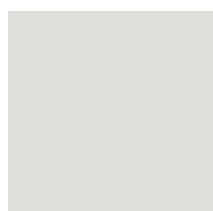
NCS S 2000-N*



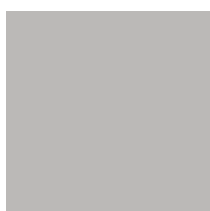
NCS S 3500-N



NCS S 5000-N



NCS S 1000-N*

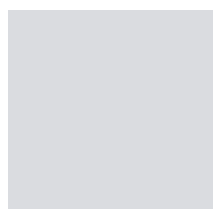


NCS S 2500-N*

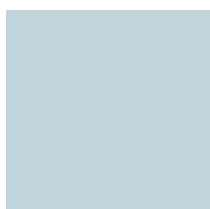


NCS S 4000-N

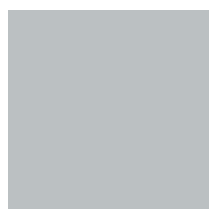
■ BLEU



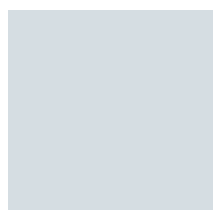
NCS S 1002-B



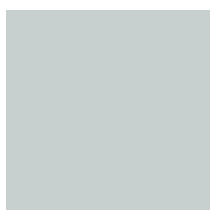
NCS S 1010-B



NCS S 2002-B



NCS S 1005-B

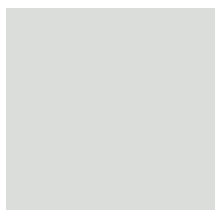


NCS S 1502-B

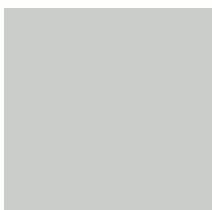


NCS S 3502-B

■ VERT



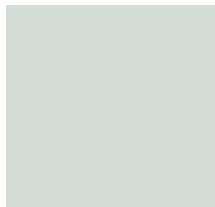
NCS S 1002-G



NCS S 1502-G



NCS S 3502-G

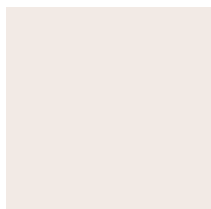


NCS S 1005-G

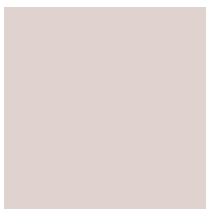


NCS S 2002-G

■ ROUGE



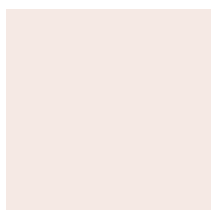
NCS S 0502-R



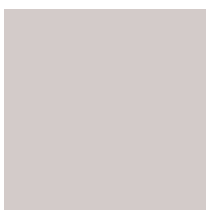
NCS S 1005-R



NCS S 2005-R



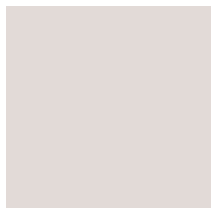
NCS S 0505-R



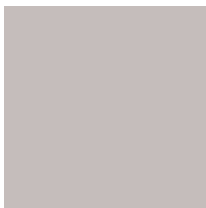
NCS S 1502-R*



NCS S 2010-R



NCS S 1002-R*

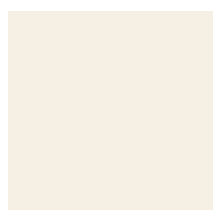


NCS S 2002-R*

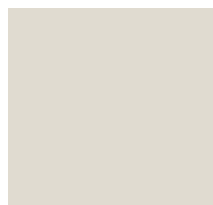


NCS S 2502-R*

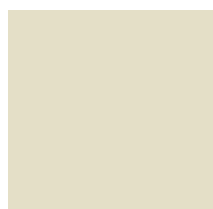
■ JAUNE



NCS S 0502-Y*



NCS S 1002-Y*



NCS S 1005-Y



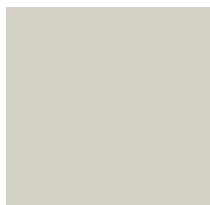
NCS S 1010-Y*



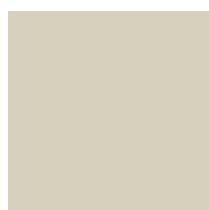
NCS S 1015-Y



NCS S 1020-Y



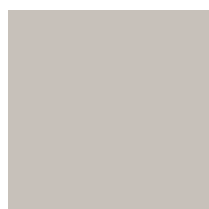
NCS S 1502-Y



NCS S 1505-Y*



NCS S 1510-Y



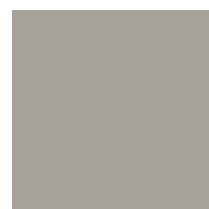
NCS S 2002-Y*



NCS S 2005-Y



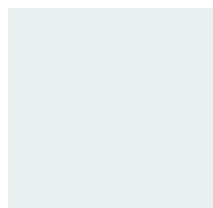
NCS S 2502-Y*



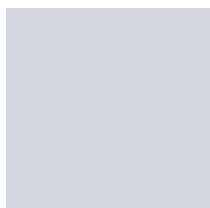
NCS S 3502-Y

LES COULEURS DECLINEES

■ BLEU



NCS S 0502-B50G*



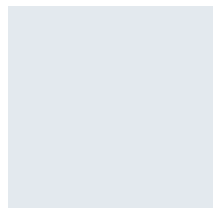
NCS S 1005-R80B



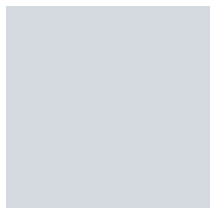
NCS S 1502-B50G*



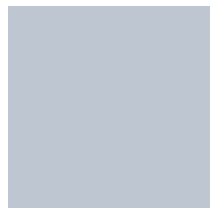
NCS S 2005-B80G



NCS S 0505-R90B



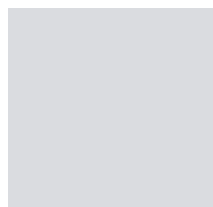
NCS S 1005-R90B



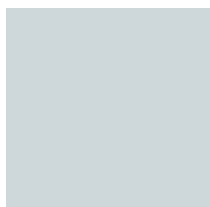
NCS S 1510-R80B*



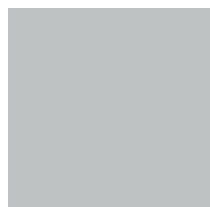
NCS S 3005-B20G



NCS S 1002-B*



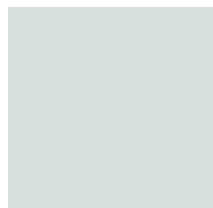
NCS S 1005-B20G



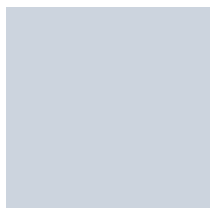
NCS S 2002-B50G



NCS S 3005-B80G



NCS S 1002-B50G*

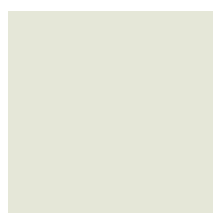


NCS S 1010-R80B*

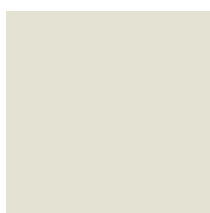


NCS S 2005-B50G

■ VERT



NCS S 0804-G60Y*



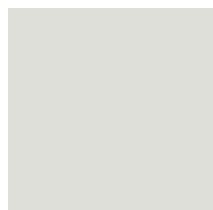
NCS S 1005-G70Y



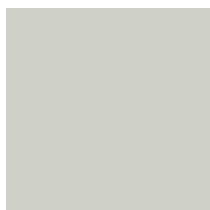
NCS S 2005-G30Y



NCS S 2010-G70Y



NCS S 1002-G50Y



NCS S 1502-G50Y*



NCS S 2005-G40Y*



NCS S 3010-Y10R



NCS S 1005-G10Y



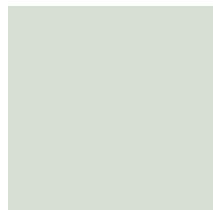
NCS S 2002-G50Y*



NCS S 2005-G50Y



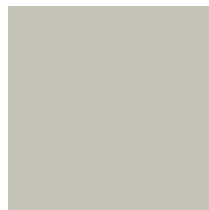
NCS S 3005-G80Y



NCS S 1005-G30Y



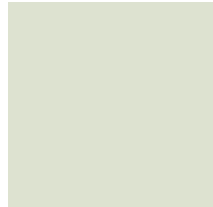
NCS S 2005-G10Y



NCS S 2005-G60Y



NCS S 3005-G20Y



NCS S 1005-G60Y*



NCS S 2005-G20Y

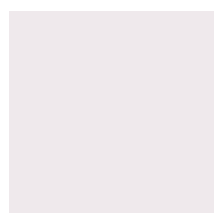


NCS S 2005-G70Y

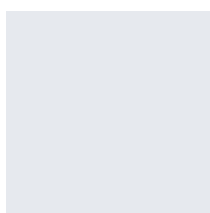


NCS S 3005-G50Y

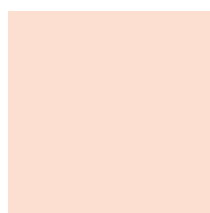
■ ROUGE



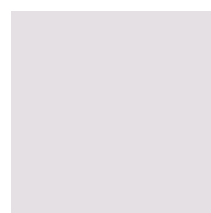
NCS S 0502-R50B



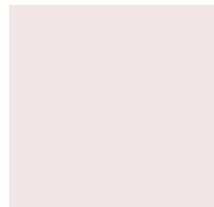
NCS S 0505-R70B



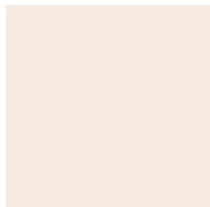
NCS S 0510-Y80R



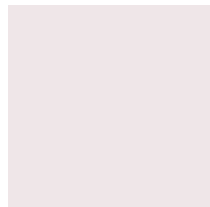
NCS S 0804-R50B



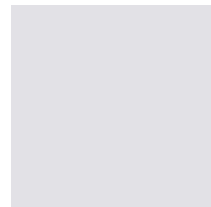
NCS S 0505-R10B



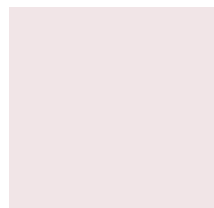
NCS S 0505-Y80R



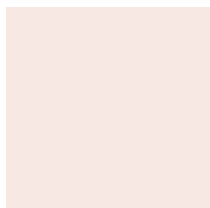
NCS S 0603-R20B



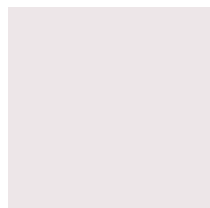
NCS S 0804-R70B



NCS S 0505-R20B



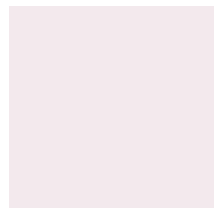
NCS S 0505-Y90R



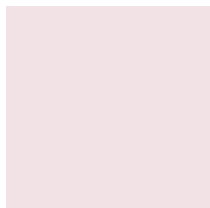
NCS S 0603-R40B



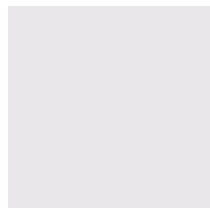
NCS S 0804-Y90R



NCS S 0505-R30B



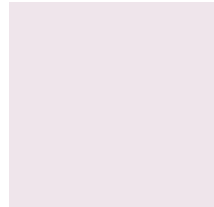
NCS S 0507-R20B



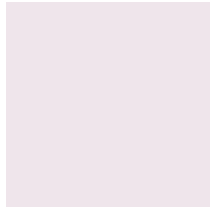
NCS S 0603-R60B



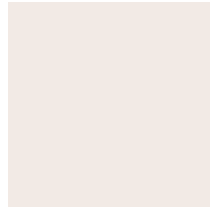
NCS S 0907-R10B



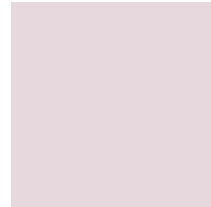
NCS S 0505-R40B



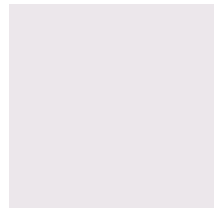
NCS S 0507-R40B



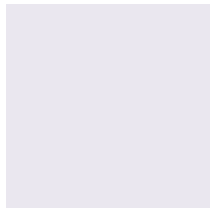
NCS S 0603-Y80R



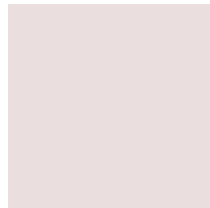
NCS S 0907-R30B



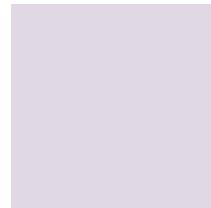
NCS S 0505-R50B



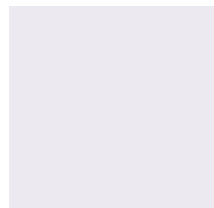
NCS S 0507-R60B



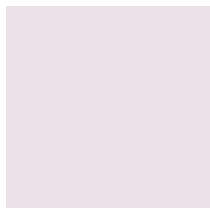
NCS S 0804-R10B



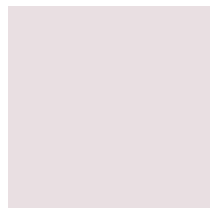
NCS S 0907-R50B



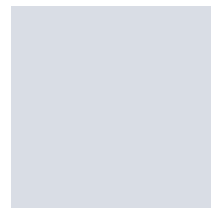
NCS S 0505-R60B



NCS S 0510-R50B



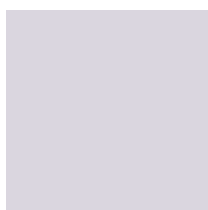
NCS S 0804-R30B



NCS S 0907-R70B



NCS S 0907-Y90R



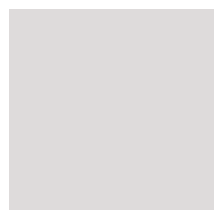
NCS S 1005-R60B



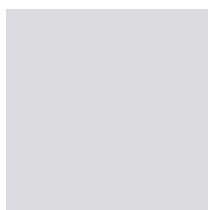
NCS S 1505-Y80R



NCS S 2005-R10B



NCS S 1002-R50B



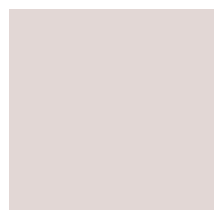
NCS S 1005-R70B



NCS S 1505-Y90R



NCS S 2005-R30B



NCS S 1005-R10B



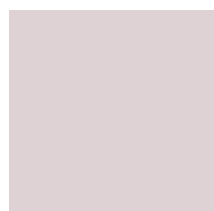
NCS S 1005-Y80R



NCS S 1510-R40B



NCS S 2005-R40B



NCS S 1005-R20B



NCS S 1005-Y90R



NCS S 1510-R60B



NCS S 2005-R50B



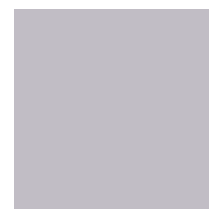
NCS S 1005-R30B



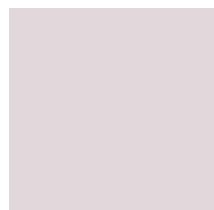
NCS S 1020-Y50R



NCS S 1510-Y80R



NCS S 2005-R60B



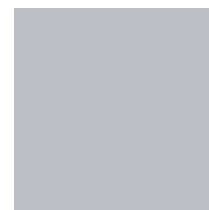
NCS S 1005-R40B



NCS S 1020-Y70R



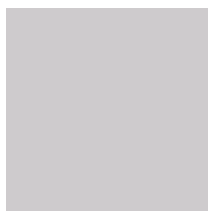
NCS S 1510-Y90R



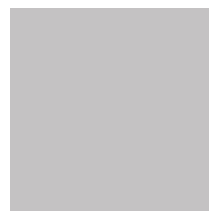
NCS S 2005-R70B



NCS S 1005-R50B



NCS S 1502-R50B



NCS S 2002-R50B



NCS S 2005-Y80R



NCS S 2005-Y90R



NCS S 2010-Y90R



NCS S 2010-R20B



NCS S 2020-Y60R



NCS S 2010-R40B



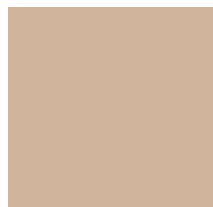
NCS S 2030-Y70R



NCS S 2010-R70B



NCS S 3005-R20B



NCS S 2010-Y40R



NCS S 3005-R50B



NCS S 2010-Y60R



NCS S 3005-R80B

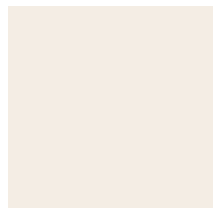


NCS S 2010-Y80R

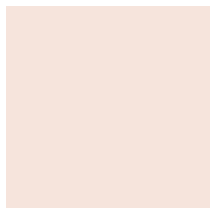


NCS S 3020-Y60R

■ JAUNE



NCS S 0502-Y50R*



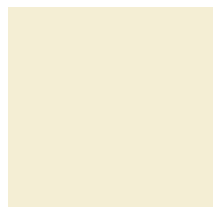
NCS S 0505-Y70R



NCS S 0510-Y40R



NCS S 0515-Y70R



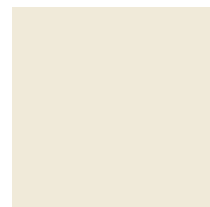
NCS S 0505-Y10R*



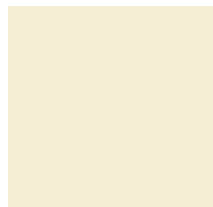
NCS S 0507-Y20R



NCS S 0510-Y50R



NCS S 0603-Y20R



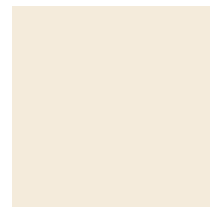
NCS S 0505-Y20R*



NCS S 0507-Y40R*



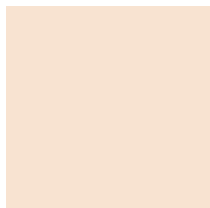
NCS S 0510-Y60R



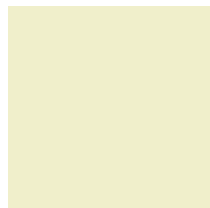
NCS S 0603-Y40R



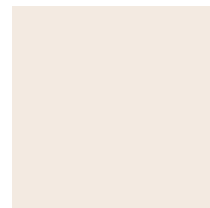
NCS S 0505-Y30R*



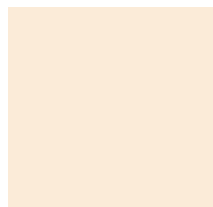
NCS S 0507-Y60R



NCS S 0510-G80Y



NCS S 0603-Y60R



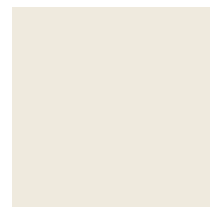
NCS S 0505-Y40R*



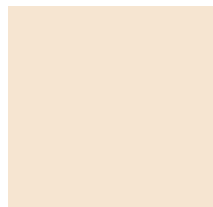
NCS S 0510-Y10R*



NCS S 0515-Y10R



NCS S 0603-G80Y*



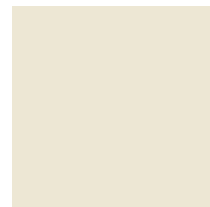
NCS S 0505-Y50R



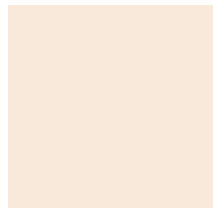
NCS S 0510-Y20R*



NCS S 0515-Y20R*



NCS S 0804-Y10R



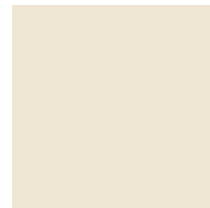
NCS S 0505-Y60R



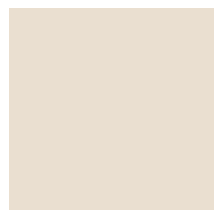
NCS S 0510-Y30R*



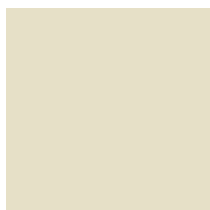
NCS S 0515-Y40R



NCS S 0804-Y30R*



NCS S 0804-Y50R*



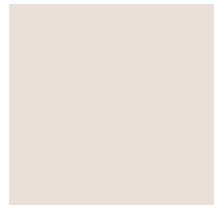
NCS S 0907-G90Y



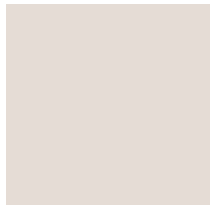
NCS S 1005-Y60R*



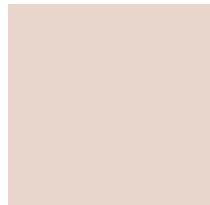
NCS S 1010-Y40R*



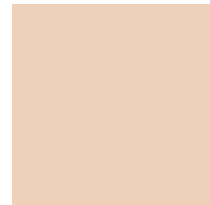
NCS S 0804-Y70R



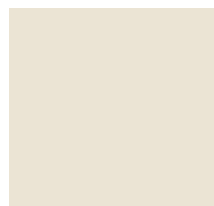
NCS S 1002-Y50R*



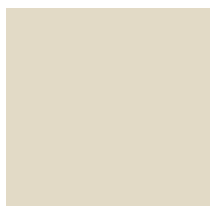
NCS S 1005-Y70R*



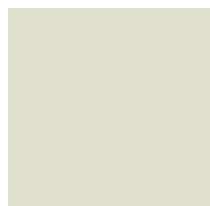
NCS S 1010-Y50R



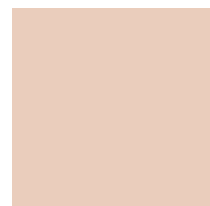
NCS S 0804-G90Y



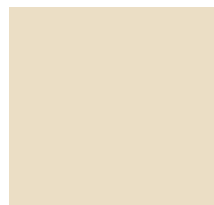
NCS S 1005-Y10R*



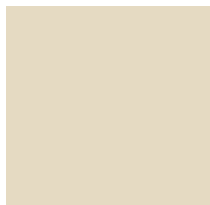
NCS S 1005-G80Y



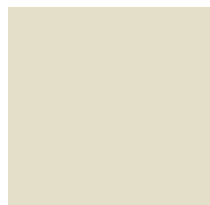
NCS S 1010-Y60R



NCS S 0907-Y10R*



NCS S 1005-Y20R



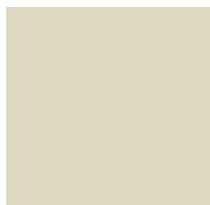
NCS S 1005-G90Y



NCS S 1015-Y10R



NCS S 0907-Y30R



NCS S 1005-Y30R



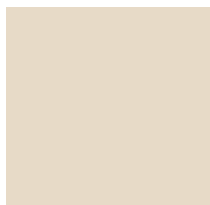
NCS S 1010-Y10R*



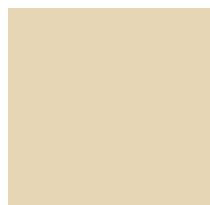
NCS S 1015-Y20R



NCS S 0907-Y50R



NCS S 1005-Y40R*



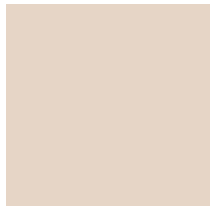
NCS S 1010-Y20R*



NCS S 1015-Y30R



NCS S 0907-Y70R



NCS S 1005-Y50R*



NCS S 1010-Y30R



NCS S 1015-Y40R*



NCS S 1015-Y50R



NCS S 1505-Y40R



NCS S 1505-G80Y



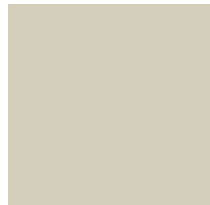
NCS S 1510-Y60R



NCS S 1015-Y60R



NCS S 1505-Y10R*



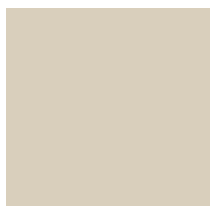
NCS S 1505-G90Y



NCS S 1510-Y70R



NCS S 1015-Y70R



NCS S 1505-Y20R



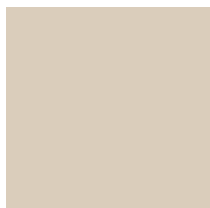
NCS S 1510-Y10R*



NCS S 1510-G90Y*



NCS S 1020-Y10R



NCS S 1505-Y30R



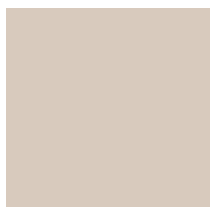
NCS S 1510-Y20R



NCS S 1515-Y40R



NCS S 1020-Y20R



NCS S 1505-Y50R



NCS S 1510-Y30R



NCS S 1515-G90Y



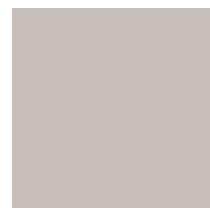
NCS S 1020-Y60R



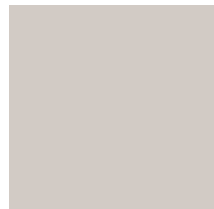
NCS S 1505-Y60R



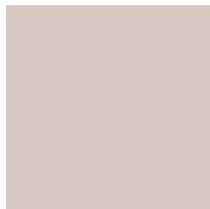
NCS S 1510-Y40R



NCS S 2002-Y50R*



NCS S 1502-Y50R*



NCS S 1505-Y70R



NCS S 1510-Y50R



NCS S 2005-Y10R*



NCS S 2005-Y20R



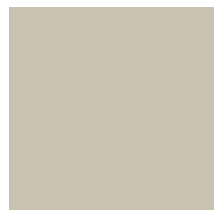
NCS S 2010-Y10R*



NCS S 3010-Y30R



NCS S 3010-Y50R*



NCS S 2005-Y30R



NCS S 2010-Y20R



NCS S 3010-Y40R*



NCS S 4005-Y50R*



NCS S 2005-Y40R



NCS S 2010-Y30R*



NCS S 3005-Y20R



NCS S 4010-Y50R*



NCS S 2005-Y50R



NCS S 2010-Y40R



NCS S 3005-Y50R*



NCS S 5500-N*



NCS S 2005-Y60R



NCS S 2020-Y10R



NCS S 3005-Y80R



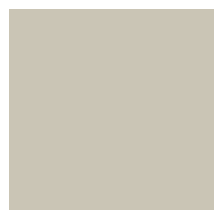
NCS S 2005-Y70R



NCS S 2020-Y20R



NCS S 3010-Y10R*



NCS S 2005-G90Y*



NCS S 2040-Y10R



NCS S 3010-Y20R*