

Mme Cécile Reger

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Nouveau Quartier

« Hoesdorf » à Hoesdorf



Partie non réglementaire

Rapport justificatif

Adaptations suite aux avis de la Cellule d'Evaluation

Réf. 18813/64C du 15 janvier 2020

Réf. 18813/64C du 24 mars 2020

Juillet 2020



Commanditaire

Mme REGER Cécile

5, Kirchestrooss

L-9452 BETTEL

E-mail : c.nober@pt.lu

Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108

L – 8303 Capellen

Tél : + 352 26 39 0 – 1

Fax : + 352 30 56 09

Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet **20181236-LP**

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	Noémie Klockenbring	31/03/2020
rapport vérifié par		

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
B	Modifications suite à la réunion ST + MOA	01/04/2019
C	Modifications suite aux remarques ST (appel téléphonique du 28/08)	28/08/2019
D	Adaptations suite aux avis de la CE 15/01/20 et 24/03/20	03/04/2020
E	Adaptations suite à la réunion CBE + ST + MOA	20/05/2020

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).



TABLE DES MATIERES

<u>1. ADAPTATIONS SUITE A L'AVIS DE LA CELLULE D'EVALUATION DU 15 JANVIER 2020</u>	<u>5</u>
1.1 CONFORMITE DU PAP PAR RAPPORT AU PAG	5
1.2 CONFORMITE DU PAP AUX OBJECTIFS DEFINIS A L'ARTICLE 2 DE LA LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004	5
1.3 CONFORMITE DU PAP AU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8 MARS 2017	6
1.4 ANNEXE I : CONFORMITE AU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8 MARS 2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PAP 9	
<u>2. ADAPTATIONS SUITE A L'AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CELLULE D'EVALUATION DU 24 MARS 2020</u>	<u>10</u>
2.1 CONFORMITE DU PAP AUX OBJECTIFS DEFINIS A L'ARTICLE 2 DE LA LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004	10
<u>3. INTRODUCTION ET CONTEXTE</u>	<u>14</u>
3.1 LOCALISATION DU PROJET	14
3.2 VUES D'ENSEMBLE DU SITE	15
<u>4. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET LE SCHEMA DIRECTEUR</u>	<u>16</u>
4.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR	16
4.2 PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR	17
4.3 SCHEMA DIRECTEUR.....	20
<u>5. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE</u>	<u>24</u>
5.1 CONTEXTE ENVIRONNANT	24
5.2 CONCEPT URBANISTIQUE.....	28
5.3 ILLUSTRATION DU PROJET	31
<u>6. CONFORMITE DU PAP AU PAG DE LA COMMUNE DE REISDORF.....</u>	<u>35</u>
6.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE MIXTE VILLAGEOISE.....	35
6.2 DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE	35
6.3 TABLEAU RECAPITULATIF	35
6.4 ADAPTATIONS PONCTUELLES DU SCHEMA DIRECTEUR.....	36
<u>7. FICHE DE SYNTHESE</u>	<u>37</u>
<u>8. LISTE DES FIGURES</u>	<u>38</u>



1. ADAPTATIONS SUITE A L'AVIS DE LA CELLULE D'EVALUATION DU 15 JANVIER 2020

1.1 CONFORMITE DU PAP PAR RAPPORT AU PAG

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] **est conforme** au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur.

Le présent PAP adapté à la suite des remarques de la Cellule d'évaluation reste conforme au PAG en vigueur de la commune de Reisdorf. Les adaptations n'ont pas d'impacts sur le mode d'utilisation du sol et la programmation urbaine reste identique.

1.2 CONFORMITE DU PAP AUX OBJECTIFS DEFINIS A L'ARTICLE 2 DE LA LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004

1.2.1 UTILISATION RATIONNELLE DU SOL ET DE L'ESPACE

- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il y a lieu de tenir compte des considérations suivantes, en ce qui concerne notamment le point **(a) l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace** et **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales**.

(a) Utilisation rationnelle du sol et de l'espace

a.1 Aménagement d'une desserte locale

En vue d'une approche consciencieuse de l'occupation du sol, il y a lieu d'implanter les constructions de manière à générer une utilisation rationnelle du sol. Dans ce contexte, il importe d'envisager l'éventualité d'une extension de l'actuel périmètre d'urbanisation au nord du PAP et de ne pas hypothéquer la constructibilité desdits terrains, étant donné que ceux-ci représentent un potentiel de développement de la localité de Hoesdorf.

Par conséquent, la cellule préconise d'aménager une desserte locale sous forme de zone résidentielle qui prend en compte la topographique du site. (Cf. esquisse)

La question de l'aménagement d'une desserte locale étant problématique, elle a fait l'objet d'une réunion de concertation le 12 mars 2020 entre l'Administration communale de Reisdorf, les maîtres d'ouvrage et les membres de la Cellule d'Evaluation.



Ce point est traité en point 2 du présent document dans « adaptations suite à l'avis complémentaire de la Cellule d'évaluation du 24 mars 2020 ».

a.2 Aménagement d'un lot séparé (lot 4)

Il importe de prévoir un lot séparé qui garantit un recul postérieur minimal pour la maison existante sise 16, rue « Hoesdorf ». En effet, les jardins des nouvelles constructions ne peuvent pas être projetés jusqu'à la limite de la façade postérieure de la maison existante. Ce lot pourra par la suite être éventuellement attribué à la maison en question. (Cf. esquisse)

La présente recommandation de créer un lot 4 afin d'assurer un recul postérieur minimal pour la maison existante sise 16, rue « Hoesdorf » a été prise en compte dans la partie graphique du PAP. Ce lot 4 ne bénéficie d'aucun droit à bâtir dans le PAP, il s'agit d'un espace vert privé.

1.2.2 DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DES STRUCTURES URBAINES ET RURALES

(b) Développement harmonieux des structures urbaines et rurales

b.1 Implantation des maisons individuelles

La cellule préconise d'implanter deux maisons en mitoyenneté le long de la rue existante afin de générer un front bâti qui cadre l'espace-rue et les perspectives depuis la rue « Hoesdorf ». La 3^e maison, quant à elle, est à implanter de manière harmonieuse dans la topographie du site, le long de la nouvelle zone résidentielle projetée. (Cf. esquisse)

La présente recommandation d'implanter deux maisons en mitoyenneté le long de la rue existante afin de générer un front bâti n'est pas suivie et le concept urbain de prévoir la possibilité de conserver la maison existante sur le lot 1 est maintenu.

Le PAP n'est pas adapté suivant cette recommandation, le concept urbain reste inchangé :

- Les constructions projetées sont toutes des maisons unifamiliales isolées : les lots 2 et 3 présentent un gabarit identique et cohérent avec les abords immédiats du site. Pour le lot 1, le gabarit intègre le volume existant mais avec de la flexibilité.

1.3 CONFORMITE DU PAP AU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8 MARS 2017

1.3.1 PARTIE GRAPHIQUE



Partie graphique

- Le plan de mesurage effectué par un géomètre officiel doit reprendre la délimitation exacte du PAP et illustrer les surfaces appartenant au lot 3'.

Les adaptations demandées portent sur le plan de mesurage effectué par le géomètre expert qui doit reprendre la délimitation exacte du PAP et illustrer les surfaces appartenant au lot 3'.

La commune de Reisdorf avait formulé la demande que la parcelle 68, correspondant au lot 3', soit intégrée au PAP, afin que celui-ci couvre l'intégralité de la zone soumise à PAP-NQ tel que définie dans le PAG.

Cette parcelle n'appartient pas au maître d'ouvrage. Elle n'avait pas pu faire l'objet d'un bornage car son propriétaire n'avait pas répondu à la convocation du géomètre expert, et ne s'était pas présenté au rendez-vous fixé pour le mesurage.

N'étant pas en mesure d'effectuer le bornage du lot 3', il est proposé de sortir ce lot 3' du PAP afin de répondre à la prescription de la Cellule d'Evaluation.

La partie graphique du PAP est adaptée afin de mettre en cohérence plan de délimitation du PAP et partie graphique du PAP.

1.3.2 PARTIE ECRITE

Partie écrite

- Il y a lieu de fixer dans la partie écrite du PAP que les dépendances sont à aménager obligatoirement sous forme de toiture verte.
- La formulation que « *tous les travaux de déblai et de remblai doivent être autorisés par le Bourgmestre* » utilisée à l'article 6.3, n'est pas conforme à la loi et est à supprimer. Les dispositions doivent être claires et précises. En effet, la cellule rend attentif au fait que le bourgmestre constate exclusivement la conformité d'une demande d'autorisation de construire par rapport à la réglementation en vigueur et ne fait qu'exécuter les règles en application de la législation. Il ne peut en aucun cas imposer ses propres règles.

Les adaptations demandées portent sur l'aménagement des toitures des dépendances, et la formulation de l'article 6.3 qui n'est pas conforme à la loi. Les présentes prescriptions de la Cellule d'Evaluation ont été prises en compte dans la partie écrite :

- Aménagement des toitures des dépendances,



☐ **Abri de jardin**

La hauteur des abris de jardins sont mesurées dès l'intersection du volume avec le terrain naturel ou projeté. L'aménagement d'un abri de jardin est autorisé dans l'espace vert privé, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : seize mètres carrés (16,00 m²),
- hauteur hors tout maximale : trois mètres (3,00 m) par rapport au niveau du terrain projeté,
- toitures à réaliser sous forme de toitures vertes.

- Formulation de l'article 6.3.

6.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

RGD art. 2. (2) 7. (§3)

☐ **Déblais et remblais**

Les travaux de déblai et remblai sont autorisés pour permettre l'aménagement des fenêtres constructibles.

Le niveau du terrain naturel ne peut être modifié de plus d'un mètre (max. 1,00 m) par des remblais ou des déblais. Le Bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas de terrains à forte pente.

~~Tous travaux de déblai et de remblai doivent être autorisés par le Bourgmestre.~~

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles, ni autres matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

1.3.3 RAPPORT JUSTIFICATIF

Rapport justificatif

- Il importe d'éviter toute contradiction entre la partie graphique et le « tableau récapitulatif – analyse de conformité » du PAP. De ce fait, il y a lieu d'adapter la surface d'emprise au sol du lot dans le tableau récapitulatif en fonction de la partie graphique.

Dans le rapport justificatif, le « tableau récapitulatif – analyse de la conformité » a été mis à jour pour reprendre les adaptations telles que décrites ci-avant et être en cohérence avec la partie graphique du PAP.



1.4 ANNEXE I : CONFORMITE AU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8 MARS 2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PAP

Fond de plan	PG²	
1.1 échelle (1:1000, 1:500 ou 1:250)	<input type="checkbox"/>	
1.2 application de la légende-type	<input type="checkbox"/>	
1.3 délimitation du PAP dressée par un géomètre officiel	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.4 délimitation des zones du PAG (y compris la délimitation du degré d'utilisation du sol)	<input type="checkbox"/>	
1.5 contenance des zones du PAG (y compris la délimitation du degré d'utilisation du sol) [ares]	<input type="checkbox"/>	
1.6 courbes de niveau du terrain existant (équidistance 1m) / cote d'altitude en cas de terrain plat	<input type="checkbox"/>	
1.7 contexte urbain existant / cours d'eau et éléments caractéristiques du lieu	<input type="checkbox"/>	
Partie réglementaire	PG	PE³
Domaine public		
2.1 terrains à céder au domaine public	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 réseaux d'évacuation des eaux pluviales	<input type="checkbox"/>	
2.3 emplacements de stationnement publics	<input type="checkbox"/>	
2.4 bassins de rétention	<input type="checkbox"/>	
Domaine privé		
3.1 mode d'utilisation du sol		<input type="checkbox"/>
3.2 représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour chaque lot / îlot	<input type="checkbox"/>	
a. surface du lot / îlot	<input type="checkbox"/>	
b. surface construite brute	<input type="checkbox"/>	
c. surface d'emprise au sol	<input type="checkbox"/>	
d. surface pouvant être scellée	<input type="checkbox"/>	
e. hauteurs des constructions (hc et hf ou ha)	<input type="checkbox"/>	
f. type et nombre de logements	<input type="checkbox"/>	
g. nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>	
h. type, disposition et nombre de constructions (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>	
i. type de toiture	<input type="checkbox"/>	
3.3 courbes de niveau du terrain remodelé (équidistance 1m)	<input type="checkbox"/>	
3.4 délimitation des lots ou îlots	<input type="checkbox"/>	
3.5 dispositions relatives aux dépendances (abris de jardins, car ports, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.6 reculs des constructions par rapport aux limites du terrain (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>	
3.7 nombre d'emplacements de stationnement privés		<input type="checkbox"/>
3.8 deux coupes significatives (conformément à la légende-type)	<input type="checkbox"/>	
3.9 courbes de niveau du terrain remodelé (équidistance 1m) public	<input type="checkbox"/>	
Documents complémentaires		
4.1 mandats des propriétaires (½ des propriétaires disposant de la ½ de la surface brute des fonds)	<input type="checkbox"/>	
4.2 version numérique (modèle vectoriel et PDF) de la partie réglementaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Les présentes remarques ont été prise en compte. La partie graphique du PAP est adaptée de manière à correspondre au plan de délimitation du PAP, tel qu'établi par le bureau de géomètres officiels.



2. ADAPTATIONS SUITE A L'AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CELLULE D'EVALUATION DU 24 MARS 2020

2.1 CONFORMITE DU PAP AUX OBJECTIFS DEFINIS A L'ARTICLE 2 DE LA LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004

En outre, les nouvelles informations acquises éclairent que la projection et réalisation à court terme d'une zone résidentielle à travers le terrain, comme suggéré par la cellule dans son avis initial, ne s'avèrent guère réalisable. Partant, la cellule conseille d'analyser la faisabilité d'une solution alternative qui consiste en la projection lors d'une phase de développement ultérieure, d'une voirie donnant accès aux terrains limitrophes par le côté nord-est des fonds soumis au PAP. En effet, il existe un chemin rural sur la parcelle attenante (n° 69/1626), qui relie les terrains précités avec la rue de desserte.

Il semble être envisageable d'élargir cet accès et de le munir des infrastructures nécessaires afin de viabiliser ultérieurement les terrains précités. Le cas échéant, le tracé actuel nécessite un espace plus étendu. Dès lors il est conseillé de réserver la partie nord-est du PAP actuel pour l'aménagement et l'extension de l'accès existant. Dans ce cas, il importe de prévoir dans le présent PAP une cession des fonds concernés au domaine public communal. Il convient toutefois à souligner que cette alternative est à vérifier quant à sa faisabilité, vue la topographie fort accentuée en ces lieux.

La Cellule d'évaluation recommande d'élargir l'accès au chemin rural sis sur la parcelle n°69/1626 et de le munir des infrastructures nécessaires afin de viabiliser les terrains limitrophes. Pour ce faire, la Cellule recommande de réserver la partie nord-est du PAP actuel pour l'aménagement et l'extension de l'accès existant, sous réserve que cette alternative soit faisable.

La faisabilité de cette alternative d'un aménagement et de l'extension de l'accès existant a été évaluée par Luxplan. La topographie et les contraintes techniques rendent cette alternative compliquée à mettre en œuvre.

□ Proposition d'une solution alternative pour accéder aux parcelles adjacentes au PAP

Cependant, Luxplan propose une nouvelle alternative pour permettre un accès aisé aux parcelles limitrophes du PAP. Celui-ci pourrait se faire via les parcelles 87/868 et 84 situées un peu plus au nord. Cette nouvelle solution permettrait un accès aisé, avec une topographie bien plus propice et de faibles contraintes techniques. L'administration communale peut contacter les propriétaires de ces parcelles pour envisager un compromis.

Figure 1 : extrait de plan, avec points de niveau et pourcentage de pente, proposition au nord-est :



Source : Luxplan, mai 2020

□ Proposition supplémentaire pour l'accès aux parcelles adjacentes au PAP

Complémentaire à la proposition reprise au point précédent, Luxplan propose un accès via les parcelles 103/1699. En effet, cette parcelle appartient au même propriétaire que les parcelles concernées par un potentiel développement futur (95/1) et pourraient servir d'accès.

Il est à noter que l'accès devra également traverser les parcelles 98/828, 97/827 et 96/314 qui sont la propriété d'un autre propriétaire.

Cette autre proposition permettrait un accès aisé, avec une topographie propice et de faibles contraintes techniques. La pente est comprise entre 23 % et 27 % à cet endroit, et la voie projetée est proposée perpendiculairement à la voie existante.

Figure 2 : Photos du lieu de la proposition supplémentaire d'accès



Source : Luxplan, mai 2020



Figure 3 : extrait de plan, avec points de niveau et pourcentage de pente, proposition au nord-ouest :

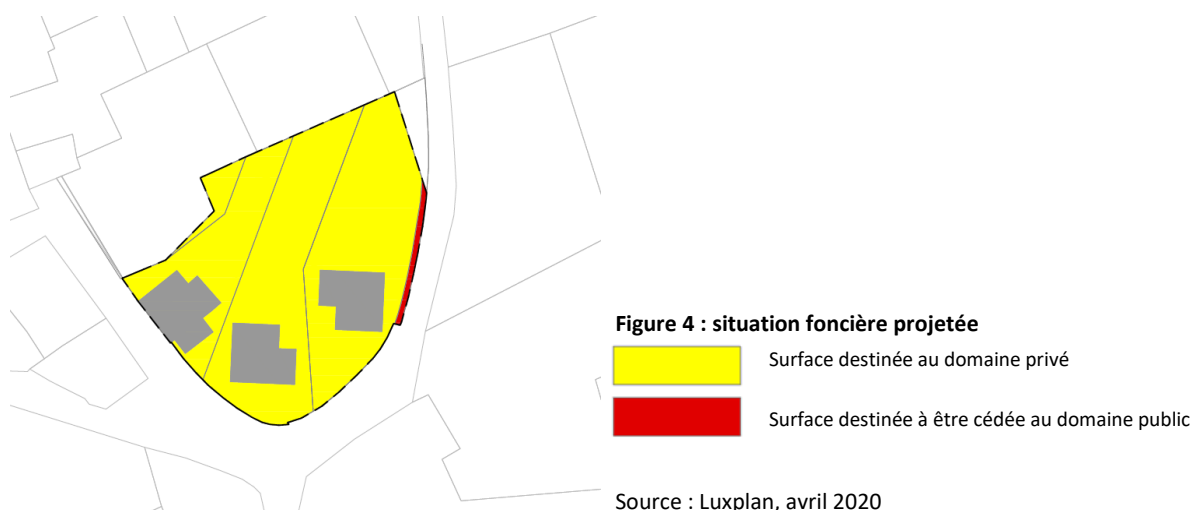




Source : Luxplan, mai 2020

❑ Situation foncière projetée

Par ailleurs, la recommandation d'un élargissement de la voie de desserte au nord-est du PAP a été prise en compte dans le cadre du PAP afin de garantir une largeur suffisante à la voie de desserte des terrains limitrophes pour un développement futur.

Une cession des fonds concernés au domaine public communal est donc proposée, pour une bande d'un mètre le long du projet de PAP à l'est pour permettre cet élargissement.



	TOTAL	%
Délimitation du PAP	1 761,55 m ²	100 %
Futur domaine public  Terrains cédés au domain public communal	23,48 m²	1,33 %
Futur domaine privé  Terrains issus du domaine privé et destinés au domaine privé	1 738,07 m²	98,67 %

2.2 RECAPITULATIF DES PROPOSITIONS DU MAITRE D'OUVRAGE

Luxplan et le Maître d'Ouvrage souhaitent rappeler les cinq propositions alternatives proposées tout au long de la procédure afin de trouver un terrain d'entente sur ce dossier, pour mémoire :

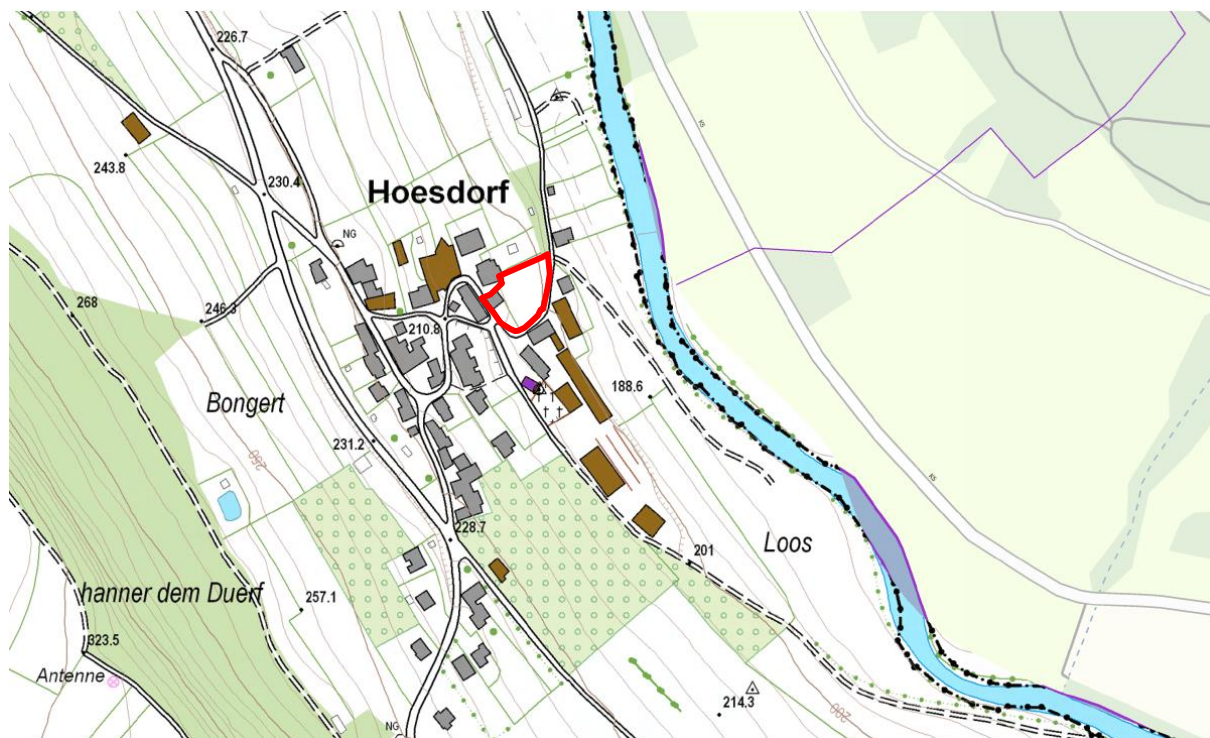
- Proposition de vendre le terrain et la maison à la commune, afin que celle-ci puisse en disposer ;
- Proposition de céder à la commune 10% de terrains au domaine public communal à l'est du PAP, comprenant la prairie avec les arbres à conserver, sans voie de desserte au milieu du PAP, mais avec possibilité d'élargir la voie existante ;
- Proposition de vendre à la commune seulement les terrains comprenant la voie de desserte et la prairie avec les arbres à conserver ;
- Proposition d'un accès aux terrains du nord via les parcelles 87/868 et 84 situées un peu plus au nord ;
- Proposition d'un accès via les parcelles 103/1699, et 98/828, 97/827 et 96/314, ces parcelles appartiennent en partie au même propriétaire que les parcelles concernées par un potentiel développement futur et pourraient servir d'accès.

3. INTRODUCTION ET CONTEXTE

3.1 LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du projet d'aménagement particulier sis au Nord-Est de la localité de Hoesdorf, dans la commune de Reisdorf, proche de la frontière allemande.

Figure 5 : localisation du PAP « Hoesdorf » à Reisdorf



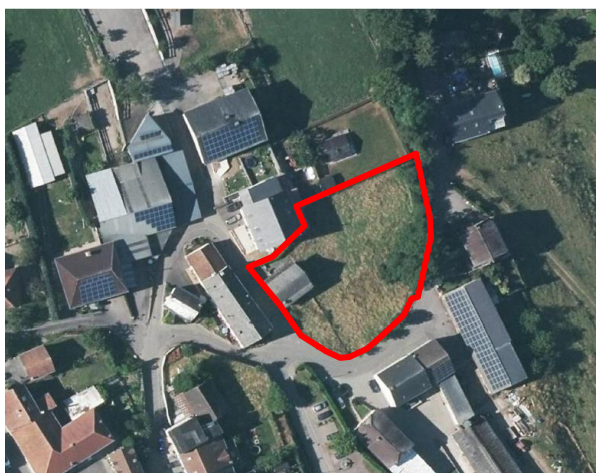
Source : geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie, Juillet 2019

Figure 6 : extrait du cadastre



Source : geoportail.lu, ACT, Juillet 2019

Figure 7 : orthophoto du projet



Source : geoportail.lu, ACT, Juillet 2018

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 18,18 ares. Le PAP englobe les parcelles 8/1786 et 68, section cadastrale A de Hoesdorf, commune de Reisdorf.



3.2 VUES D'ENSEMBLE DU SITE

Figure 8 : vues d'ensemble du site



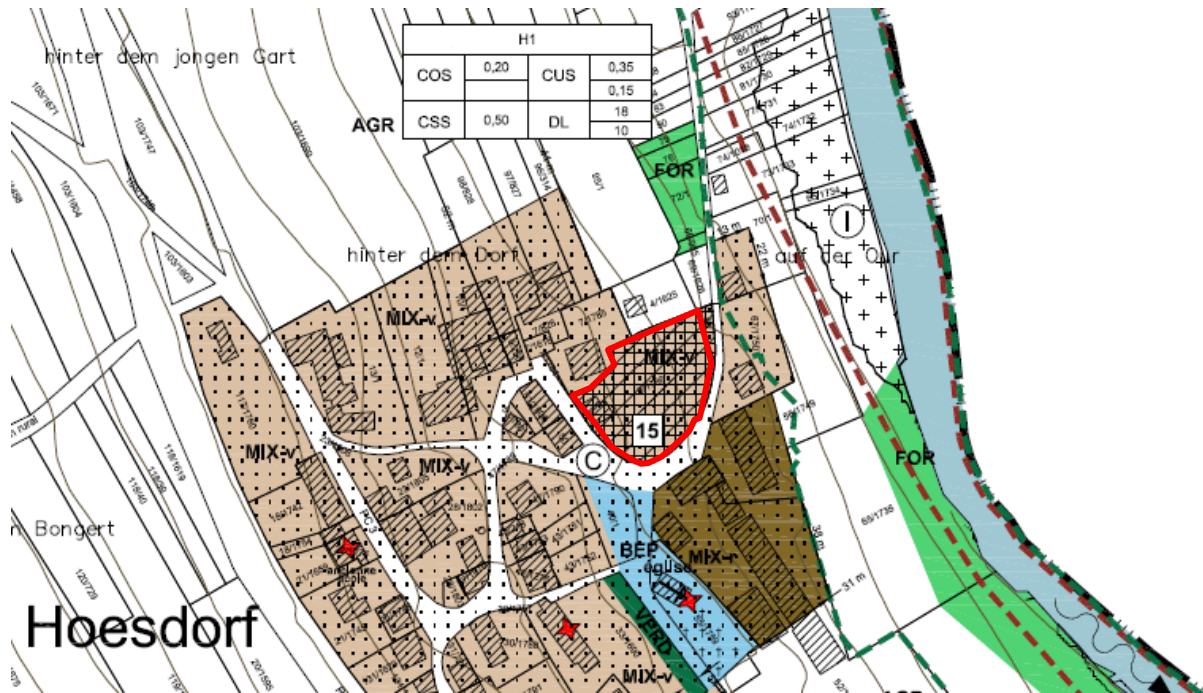
Source : Luxplan SA, 2018-2019

4. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET LE SCHEMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

4.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGEUR

Figure 9 : partie graphique du PAG



ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

- HAB-1** Zone d'habitation zone d'habitation 1
- MIX-v** Zones mixtes zone mixte villageoise
- MIX-r** zone mixte rurale
- BEP** Zone de bâtiments et d'équipements publics
- REC** Zone de sports et de loisirs
 - REC 1** activités de plein air
 - REC 2** activités de camping
 - REC 3** activités Horesca
- JAR** Zone de jardins familiaux

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

□ Délimitation du degré d'utilisation du sol

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
	min.		min.

ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

- AGR** Zone agricole
- FOR** Zone forestière *
- VERD** Zone de verdure

ZONES SUPERPOSÉES

- Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Délimitation de plan d'aménagement particulier approuvé
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- Secteurs protégés d'intérêt communal** secteur protégé de type "environnement construit"
 - Bâtiment protégé
 - Gebarrt protégé
 - Élément ponctuel protégé (Petit patrimoine religieux et culturel)
- Zone de risques naturels prévisibles** zone inondable (source : Adm. Gestion de l'Eau, T.M.S., crue centennale 2009)

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPÉCIFIQUES RELATIVES :

- à l'aménagement du territoire
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Monuments nationaux (état au 18 avril 2013)

Source : Administration Communale de Reisdorf, décembre 2018



4.2 PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR

Le PAG en vigueur de la commune de Reisdorf approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 23 octobre 2014 sous la référence 64C/002/2013 classe le territoire couvert par le présent PAP en :

- zone mixte villageoise (MIX-v),
- zone soumise à PAP « nouveau quartier »,
- zone de servitude « urbanisation » - 15,
- secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit »,

Les parcelles sont également soumises à l'article concernant le nombre d'emplacements de stationnement.

Les parcelles sont définies de la manière suivante dans la partie écrite du PAG :

Art. 4 Zones mixtes - [MIX]

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, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 200 m² par immeuble bâti dans la localité de Reisdorf et à 100 m² par immeuble bâti dans les localités de Bigelbach, Hoesdorf et Wallendorf-Pont, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, 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 et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les maisons plurifamiliales comptant plus de deux logements sont proscrites en cas de nouvelle construction ou de reconstruction totale de bâtiments.

A l'exception des constructions servant au logement, la réaffectation de bâtiments qui existent au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement est autorisée sous réserve de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables et de respecter cumulativement les conditions suivantes :

- a) au maximum 4 unités de logement par bâtiment ou ensemble bâti le cas échéant
- b) au maximum 1 logement de type studio pour 4 logements,
- c) le gabarit du bâtiment d'origine n'est pas augmenté,
- d) le nombre d'emplacements de stationnement requis doit être entièrement aménagé sur la propriété sur laquelle est érigée le bâtiment d'origine, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacement couvert ou de garage.

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

la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 60% dans les localités de Reisdorf et de Wallendorf-Pont, et à 80 % dans les localités de Bigelbach et de Hoesdorf.



ART. 22 ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

Art. 8. 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 des termes (CUS, COS, CSS, DL) utilisés sont reprises à l'annexe 1 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 9. Minimas et maximas 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), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logement. Pour certaines zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », des valeurs minima sont également définies.

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », superposées à une zone d'habitation 1 et une zone mixte villageoise.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ci-après ainsi qu'en partie graphique plan d'aménagement général.

Art. 15 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.

L'urbanisation ou la requalification d'une telle zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

COS	0.20	CUS	0.35
	MIN		0.15
CSS	0.50	DL	18.00
			10.00

Art. 18 Zones de servitude « urbanisation »

18.1. Les zones de servitude « urbanisation »

comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal. Elles sont à mettre en œuvre lors de l'aménagement des terrains concernés.

Les différentes servitudes reprises en partie graphique sont détaillées ci-après :

18.16. Servitude « urbanisation » - 15

La servitude « urbanisation » - 15 impose de garantir le maintien de la structure verte existante, notamment le noyer au sud-est, situé en bordure de route.



Art. 19 Secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

19.1. Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles protégés et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- a) authenticité de la substance bâtie et de son aménagement (SB) ;
- b) rareté du type de bâtiment (R) ;
- c) exemplarité du type de bâtiment (Ex) ;
- d) importance architecturale (A) ;
- e) témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle (T).

19.2. Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

19.3. Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

19.5. Servitudes spéciales de sauvegarde et de protection relatives aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

19.5.1. Tout projet situé dans ces secteurs peut être soumis, à la demande des autorités compétentes, à l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux.

19.5.2. Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être respectées, à savoir notamment :

- a) le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du parcellaire ;
- b) l'implantation des constructions ;
- c) les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les autorités communales peuvent prescrire pour chaque projet ou aménagement les mesures adéquates à entreprendre pour conserver le caractère du bâti préexistant.

19.5.3. La préservation des « immeubles ou parties d'immeubles protégés » n'exclut pas les interventions architecturales contemporaines pour autant que celles-ci ne dénaturent pas le caractère originel typique ni des bâtiments ni de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.

19.5.4. L'aménagement des abords des « immeubles ou parties d'immeubles protégés » (composition, choix des matériaux et des couleurs) ne doit pas compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

19.5.5. Démolition et reconstruction de bâtiments

Les projets de construction doivent privilégier la réhabilitation et la restauration plutôt que la construction neuve.

A l'exception des cas d'urgence pour des raisons de sécurité et de salubrité et sans préjudice des dispositions relatives à la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux :

- a) la démolition des « bâtiments protégés » est proscrite (cf. art. 19.4.1) ;
- b) la démolition des autres bâtiments n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

En cas de démolition dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'un ensemble bâti identifié comme « immeuble ou partie d'immeuble protégé », les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.

En cas de démolition totale et dûment motivée d'un bâtiment identifié comme « immeuble ou partie d'immeuble protégé », la reconstruction suivant le gabarit principal initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.



Art. 10. Emplacements de stationnement

10.1. Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur calculée est arrondie à l'unité supérieure à partir de 0,5) :

- a) un (1) emplacement par logement inférieur à soixante-cinq (65) m² de surface habitable ;
 - b) deux (2) emplacements par logement dès soixante-cinq (65) m² de surface habitable ;
 - c) pour les immeubles plurifamiliaux, un (1) emplacement supplémentaire pour visiteurs, par tranche de deux-cents (200) m² de surface habitable ;
 - d) pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de quarante-cinq (45) m² de surface exploitable ;
 - e) pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, trois (3) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
 - f) pour les crèches jusqu'à trente (30) enfants, cinq (5) emplacements de stationnement ; pour les crèches au-delà de trente (30) enfants, un (1) emplacement supplémentaire par tranche de dix (10) enfants ;
 - g) pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable ;
 - h) pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) places par établissement ;
 - i) pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par tranche de trois (3) lits ;
 - j) pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits ;
- k) pour les salles de réunions et autres lieux de concentration de population (église, cinéma, centre culturel), un (1) emplacement par tranche de dix (10) sièges ;
 - l) pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre de places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

4.3 SCHEMA DIRECTEUR

Figure 10 : partie graphique du Schéma Directeur SD H1



Source : TR Engineering, 2013



Le PAG de la commune de Reisdorf (mouture 2011) est actuellement régi par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Le secteur à l'étude est situé en « Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement « nouveau quartier » ». Il fait donc l'objet du Schéma Directeur SD n°H1, document d'orientation, applicable et préalable à l'élaboration du PAP-NQ. Une partie écrite a également été élaborée et précise les prescriptions suivantes :

Figure 11 : partie écrite du Schéma Directeur SD H1

4.1 SCHÉMA DIRECTEUR H1

A) CARACTERISTIQUES DE LA ZONE CONCERNEE PAR LE SCHEMA DIRECTEUR

- **Superficie** : 19 ares
- **Affectation projetée dans le cadre de la refonte du PAG** : zone mixte villageoise
- **Contexte urbain**
La zone concernée est située au nord-est de Hoesdorf, au niveau du noyau villageois de cette localité. L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de corps de ferme, d'annexes agricoles et de bâtisses traditionnelles implantés en fonction de la topographie.
- **Mobilité**
La zone est bordée sur ses côtés sud et est par la rue principale du village. L'arrêt de bus le plus proche se situe à 100 mètres de la zone, dans la partie haute du village.
- **Infrastructures techniques**
Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue principale du village.
- **Contexte naturel**
La zone est située sur le versant ouest de la vallée de l'Our. Elle est actuellement occupée par une maison et son jardin, une grande prairie et une zone arborée au nord.

B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- **Enjeu urbanistique**
Aménagement d'une lacune située au cœur du noyau villageois originel de Hoesdorf.
- **Lignes directrices majeures** :
 - Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu villageois.
 - Assurer l'intégration des nouvelles constructions par rapport à la topographie.
 - Préserver la coulée verte située dans la partie nord et est de la zone.

C) CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- **Identité et programmation urbaine de l'îlot**
La zone sera entièrement destinée à l'habitat.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public**
Le cas échéant, cessions de surfaces de l'ordre de 10% de la surface brute de la zone :
- **Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics**
Le cas échéant :
 - espace partagé, connectée à la rue villageoise via une placette ouverte ;
 - surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques, notamment pour la réalisation des bassins de rétention.
- **Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter et intra quartiers**
Sans objet

- **Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes)**

Les nouvelles constructions devront respecter la topographie des lieux et les caractéristiques des constructions traditionnelles existantes :

 - volumes implantés parallèlement, ou perpendiculairement aux courbes de niveau ;
 - nombre de niveaux : 2 niveaux + combles ;
 - toitures à deux versants.
- **Centralités (fonctions, densités, espaces publics)**

Sans objet
- **Répartition sommaire des densités**

10 à 18 log./ha brut. (3 logements max.)
- **Typologie et mixité des constructions**

Maisons unifamiliales isolées, ou contiguës.
- **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées**

Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau.
- **Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée**

Sans objet.
- **Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence**

Un noyer situé à l'est de la zone est à préserver en tant qu'élément identitaire.

D) CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Connexions**

Raccordement à la rue villageoise existante
- **Hierarchie du réseau de voirie**

Les habitations de la zone seront desservies, soit depuis une voirie résidentielle, type espace partagé, à créer, soit depuis la voirie principale du village.
- **Concept de stationnement**

2 emplacements par logement à prévoir. Des stationnements publics pourront éventuellement être réalisés au niveau de la placette qui sera située au sud de la zone.
- **Accès au transport collectif**

L'accès à l'arrêt de bus se fera via les infrastructures routière et piétonne existantes.
- **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales)**

Raccordement des canalisations eaux pluviales et eaux usées de la zone à la canalisation eaux mixtes existante au niveau de la voirie principale du village.

E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

- **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte**

Nouvelles constructions s'intégrant dans le tissu villageois en respectant la topographie du terrain et les implantations traditionnelles.
- **Coulée verte et maillage écologique**

Préservation de la coulée verte composée des zones arborées situées au nord et à l'est.
- **Biotopes à préserver**

Sans objet

F) CONCEPT DE MISE EN OEUVRE

- L'aménagement de la zone sera réalisé en une seule phase.
- Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :
- maîtrise du foncier ;
 - accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement.



G) CRITERES DE DURABILITE

- Implantation des constructions groupée, prenant en compte la topographie et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Préservation et renforcement de la coulée verte au nord et à l'est.
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.

Source : TR Engineering, 2013



5. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3 et Art. 2.4)

5.1 CONTEXTE ENVIRONNANT

5.1.1 ENVIRONNEMENT NATUREL

❑ Les abords du site

Le projet est situé au Nord-Est de la localité dans un contexte déjà urbanisé et viabilisé.

Les parcelles sont proches de la zone d'habitat Natura 2000 : LU0001002 « Vallée de l'Our de Ouren a Wallendorf Pont ». Selon la SUP du PAG (cf. figure 9 pages suivantes), la proximité du site avec cette zone Natura 2000 rend une demande d'autorisation nature nécessaire.

Figure 12 : situation de la zone Natura 2000

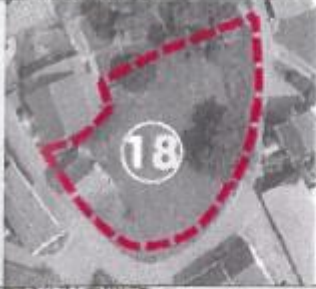



Source : Géoportail.lu, ACT, juillet 2019

❑ Sur le site

Le site est principalement occupé par un espace vert de type prairie et présente un talus arboré au nord-est avec deux arbres de type Noyers (*Juglans regia*). Dans la SUP, le site est considéré comme habitat d'espèce au titre de l'article 17 de la loi sur la protection de la nature. Cependant, vu la taille réduite du site, une compensation ne sera probablement pas nécessaire. Les deux arbres sont à conserver dans le cadre du projet.

Figure 13 : Extraits du rapport SUP

Fläche 18	Bewertung	Kat. 2/unbedenklich bei Einhaltung von Minimierungsmaßnahmen
Gemeinde Reisdorf, Ortslage Hoesdorf	Maßnahmen	M2
Größe: 18,6 a	Ausgleich	
		
		
<p>Beschreibung: Als Grünland genutzte Fläche; bei einem kleinen Teilbereich handelt es sich um einen ehemaligen Nutzgarten. Am Rand zur Straße befinden sich einzelne ältere Nussbäume.</p> <p>Bewertung: Die alten Laubbäume weisen möglicherweise ein Quartierpotenzial für verschiedene Fledermausarten (u.a. Bartfledermäuse, Braunes Langohr, Fransenfledermaus) auf. Die Wiese eignet sich als Jagdhabitat für Fledermäuse (u.a. Bartfledermäuse, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr).</p> <p>Artenschutz: Werden die Laubbäume beseitigt, so besteht die Gefahr der Tötung von Individuen sowie der Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Um dies zu vermeiden, wird empfohlen, die älteren Laubbäume am Rand zur Straße zu erhalten und in die Bauplanung zu integrieren (M2). Die Fläche eignet sich zwar als Jagdgebiet für Fledermäuse, wegen der innerörtlichen Lage und der geringen Strukturen wird jedoch nicht von einer besonders hohen Bedeutung ausgegangen. Ein flächiger Ausgleich wird deshalb nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Gebietsschutz: Die Fläche befindet sich in der Nähe des FFH-Gebietes „Vallée de l'Our de Ouren a Wallendorf Pont“, für welches die Bechsteinfledermaus, das Große Mausohr und die Wimperfledermaus als Erhaltungsziel genannt werden. Die Fläche eignet sich als Jagdgebiet u.a. für das Große Mausohr, es wird jedoch nicht von einer hohen Bedeutung der Fläche für die drei genannten Arten ausgegangen. Somit werden keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erwartet.</p> <p>Art. 17 Habitatschutz: Eine Nutzung der Fläche durch FFH-Anhang-II-Arten (z.B. Großes Mausohr) kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Ausprägung der Fläche sowie ihrer relativ geringen Größe, wird jedoch nicht von einer hohen Bedeutung der Fläche für diese Arten ausgegangen. Ein Ausgleich gemäß Art. 17 wird demnach nicht als erforderlich angesehen.</p>		



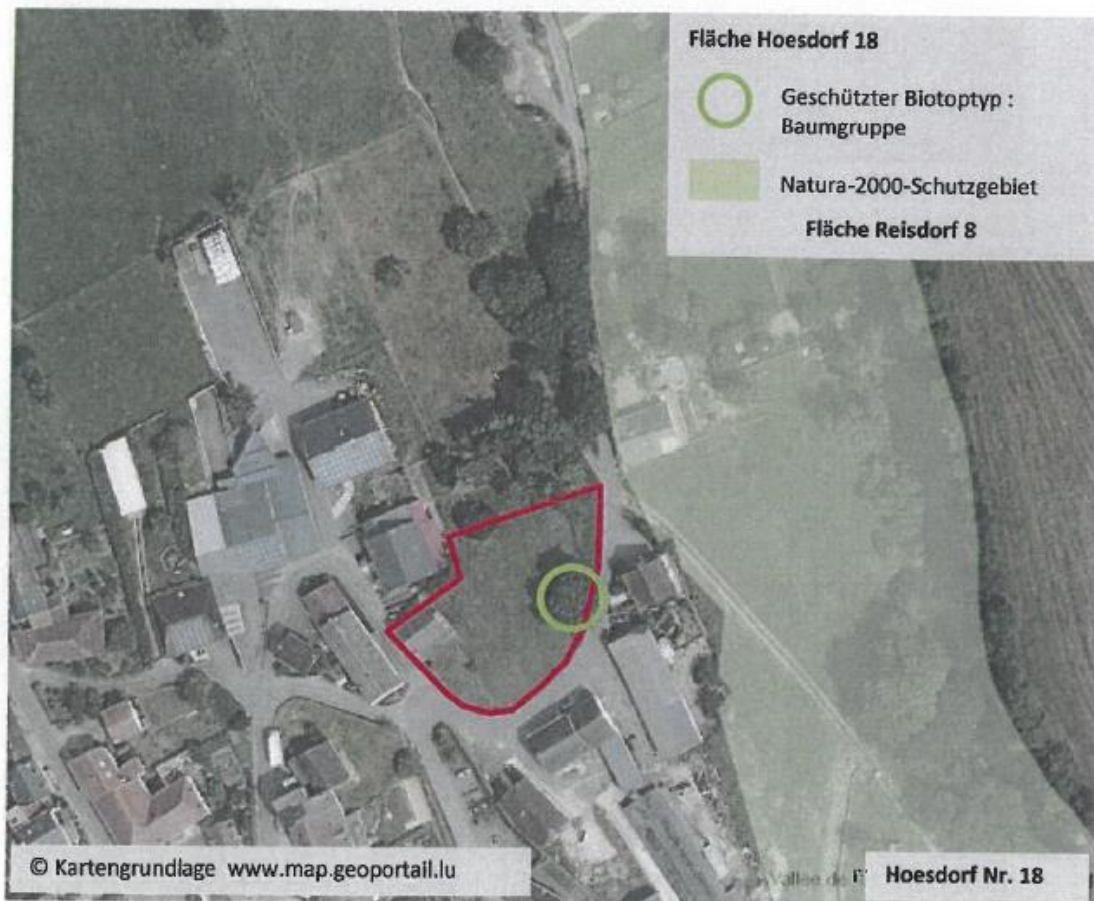
Fläche 18 –Mischbaufläche - Zone MIX-v

Intensiv genutzte Grünland-/ Rasenfläche, mit einem alten erhaltenswerten Einzelbaum bestand
Das Grundstück grenzt an drei Seiten an vorhandene Gebäude an und tritt daher im Landschaftsraum in Erscheinung. Lage in der 30-m-Abstandszone des östlich liegenden Natura-2000-Gebietes „Vallée de l'Our“.

Hinweise auf Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Erhalt einer Baumgruppe mit zwei Nussbäumen als charakteristische innerörtliche Grünstruktur.

Aufgrund der Nähe zu einem Natura-2000-Gebiet ist für die Fläche ein FFH-Screening (potenziellen Auswirkungen auf das Schutzgebiet erforderlich



Source : Extrait de la SUP, pp.41-44, Zeyen + Baumann, juin 2013



5.1.2 ENVIRONNEMENT URBAIN

❑ Réseau viaire



Le site est desservi par la Rue Principale de Hoesdorf située au sud de la parcelle, elle-même reliée à la Nationale 10 (N10).

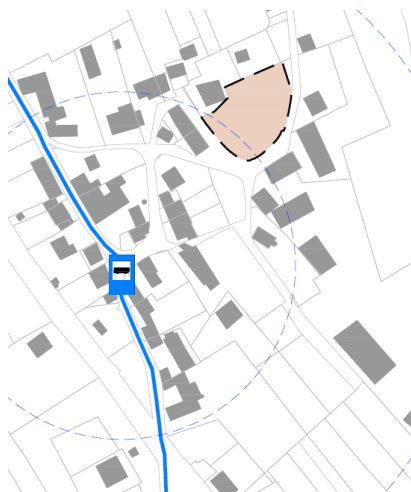
Légende

-  Bâti existant
-  Surface du projet
-  Route Nationale
-  Voie desservante communale

Figure 14 : réseau viaire

Source : Luxplan SA, juillet 2019

❑ Lignes et Arrêts des transports en commun



Un arrêt de transport en commun « Hoesdorf Veräinsbau » est situé à 130 mètres du site, et est desservi par la ligne 575 Bigelbach – Kiirch, Diekirch – Gare.

La gare CFL de Diekirch est située à environ 8,5 km du site.

Légende

-  Bâti existant
-  Surface du projet
-  Ligne de bus / Arrêt de bus
-  Aire de chalandise 100 à 300 m

Figure 15 : transports en commun

Source : Luxplan SA, juillet 2019

❑ Équipements collectifs



La localité de Hoesdorf compte deux équipements collectifs, à savoir l'église, sise au centre de la localité, et le centre culturel local, sis à la maison n°6. Les équipements tels que la mairie, les écoles et le bureau de poste sont implantés sur la localité Reisdorf à environ 3 kilomètres.

Légende

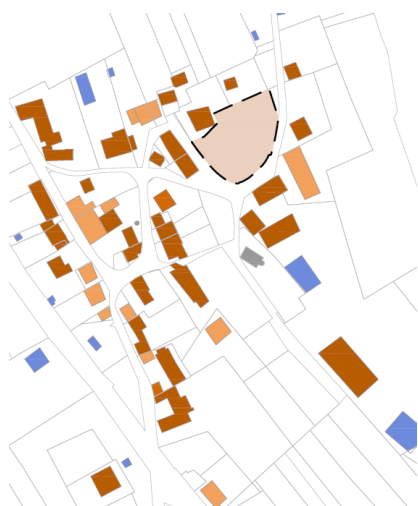
-  Bâti existant
-  Surface du projet
-  Equipement

Figure 16 : équipements collectifs

Source : Luxplan SA, septembre 2019



□ Typologie des habitations voisines existantes



Dans la localité, les habitations sont surtout des maisons isolées unifamiliales. Les bâtiments ont des gabarits variables (ancien corps de ferme, logement neuf, ...) allant d'un niveau et demi ou de deux niveaux avec des toitures à deux ou quatre pans.

Légende

■	Bâtiment à caractère d'habitation
■	Bâtiment à caractère commercial, industriel ou agricole
■	Bâtiment complété à partir des données topographiques (annexe, extension, construction neuve, ...)
■	Surface du projet

Figure 17 : typologie des constructions voisines existantes

Source : Luxplan SA, juillet 2019

5.2 CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

5.2.1 EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit la construction de trois maisons unifamiliales, sous la forme de trois maisons isolées, sur une parcelle libre de construction à l'intérieur du village. Ce projet vient combler une Baulücken : il permet de densifier légèrement le tissu urbain tout en respectant le caractère villageois de l'environnement urbain proche.

Figure 18 : implantation des constructions existantes et projetées



Source : Luxplan SA, avril 2020



5.2.2 TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS PROJETEES

Sur base de la terminologie du RGD en vigueur, les gabarits suivants sont proposés pour les constructions neuves :

- Hauteur à la corniche : 7,00 m
- Hauteur au faîte : 11,00 m
- Profondeur de construction maximale : 11,00 m
- Toiture : 2 pans en bâtière avec une inclinaison comprise entre 30 et 42°



Les constructions projetées sont toutes des maisons unifamiliales isolées : les lots 2 et 3 présentent un gabarit identique et cohérent avec les abords immédiats du site. Pour le lot 1, le gabarit intègre le volume existant mais avec de la flexibilité.

Légende

- Maison unifamiliale isolée projetée reprenant le gabarit existant
- Maison unifamiliale isolée projetée

Figure 19 : typologie des constructions projetées

Source : Luxplan SA, avril 2020



Chaque maison a aussi la possibilité d'aménager un sous-sol pour y installer ses installations techniques, une buanderie ou d'autres pièces destinées au séjour prolongé de personnes, dans la limite de la surface construite brute maximale autorisée.

Figure 20 : emplacement des sous-sols

Source : Luxplan SA, avril 2020

5.2.3 CONCEPT DE MOBILITE

☐ Elargissement de la voie de desserte



Une partie du domaine privé est cédée au domaine public communal afin de permettre à la commune d'élargir la voie d'accès pour un développement futur des terrains aux nord limitrophes.

- Voirie projetée

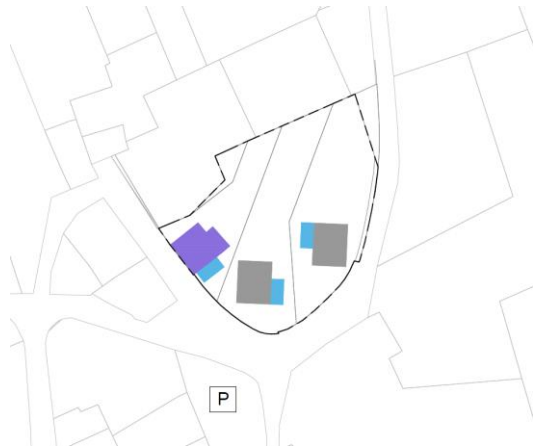
Figure 21 : élargissement de la voirie



Source : Luxplan SA, avril 2020

☐ Places de stationnement public et privé

Un parking public existant de 6-8 places est sis à moins de 50 mètres du site. De ce fait, aucun emplacement public n'est à prévoir dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier.



Le projet prévoit deux emplacements privés pour chaque lot, répartis comme tel : un emplacement situé à l'intérieur de la construction ; un emplacement en car-port.

Légende

- Stationnement en car-port
- Stationnement dans le volume construit
- P Parking public

Figure 22 : stationnement

Source : Luxplan SA, avril 2020

5.2.4 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

☐ Gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Le volume d'eaux pluviales généré par l'urbanisation du site est inférieur à 40 m³. Par conséquent, suivant les dispositions du Leitfaden de l'Administration de la Gestion de l'Eau, un bassin de rétention (ouvert ou enterré) n'est pas nécessaire pour ce projet.



Le projet prévoit deux sorties par maison. Les eaux usées sont raccordées à la canalisation d'eau mixte existante. Les eaux pluviales sont raccordées à la canalisation d'eaux pluviales existante.

Légende

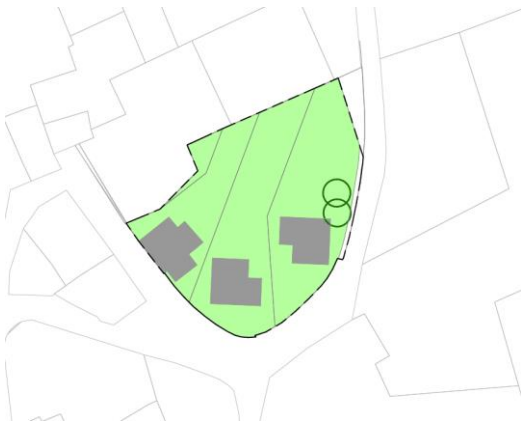
- Canalisation pour eaux pluviales projetés
- Canalisation pour eaux usées projetés
- Canalisation pour eaux mixtes existantes
- Canalisation pour eaux pluviales existantes

Figure 23 : concept d'assainissement

Source : Luxplan SA, avril 2020

5.2.5 CONCEPT ENVIRONNEMENT

❑ Espaces verts et structures vertes à conserver



Les arbres à conserver sont intégrés dans l'espace vert privé.

Légende

- Espace vert privé
- Arbre existant à conserver

Figure 24 : espaces verts et structures à conserver

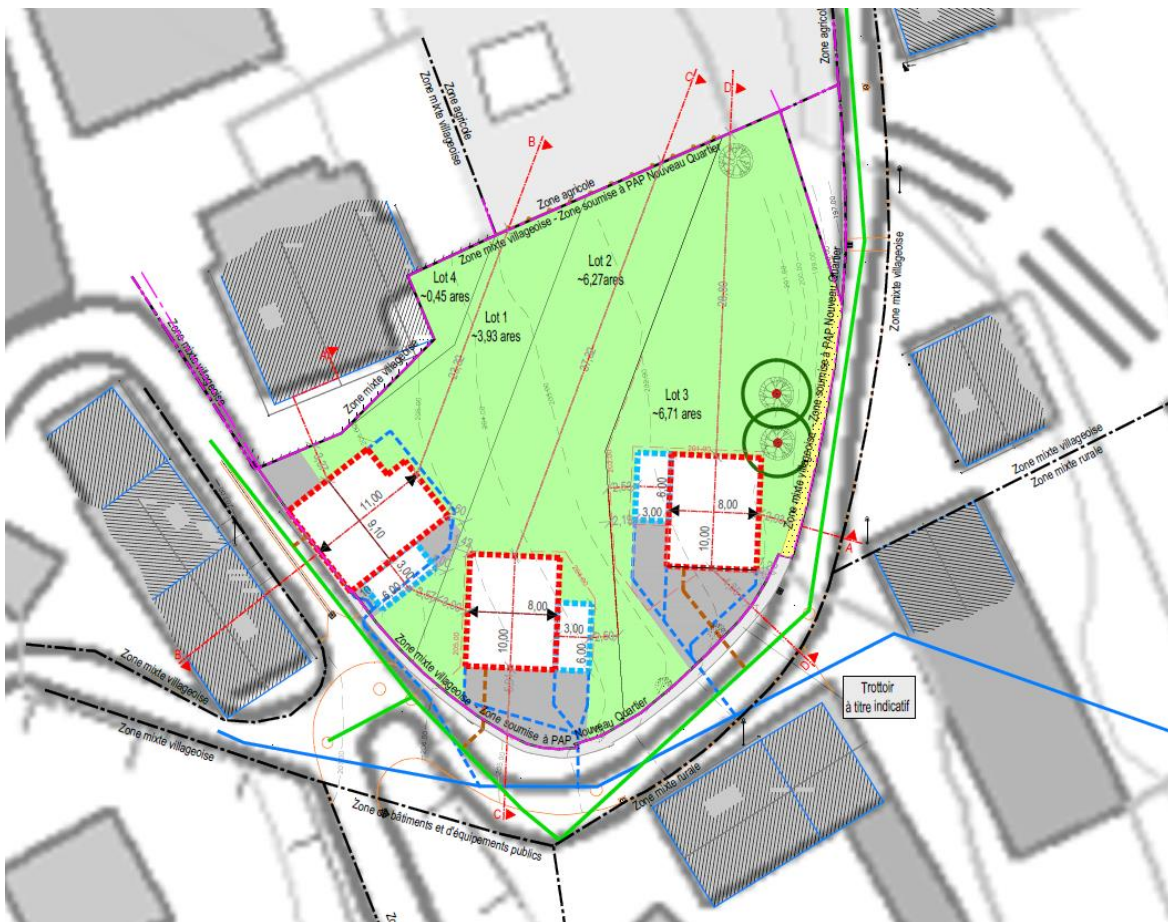
Source : Luxplan SA, avril 2020

5.3 ILLUSTRATION DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

5.3.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP « HOESDORF – REISDORF »

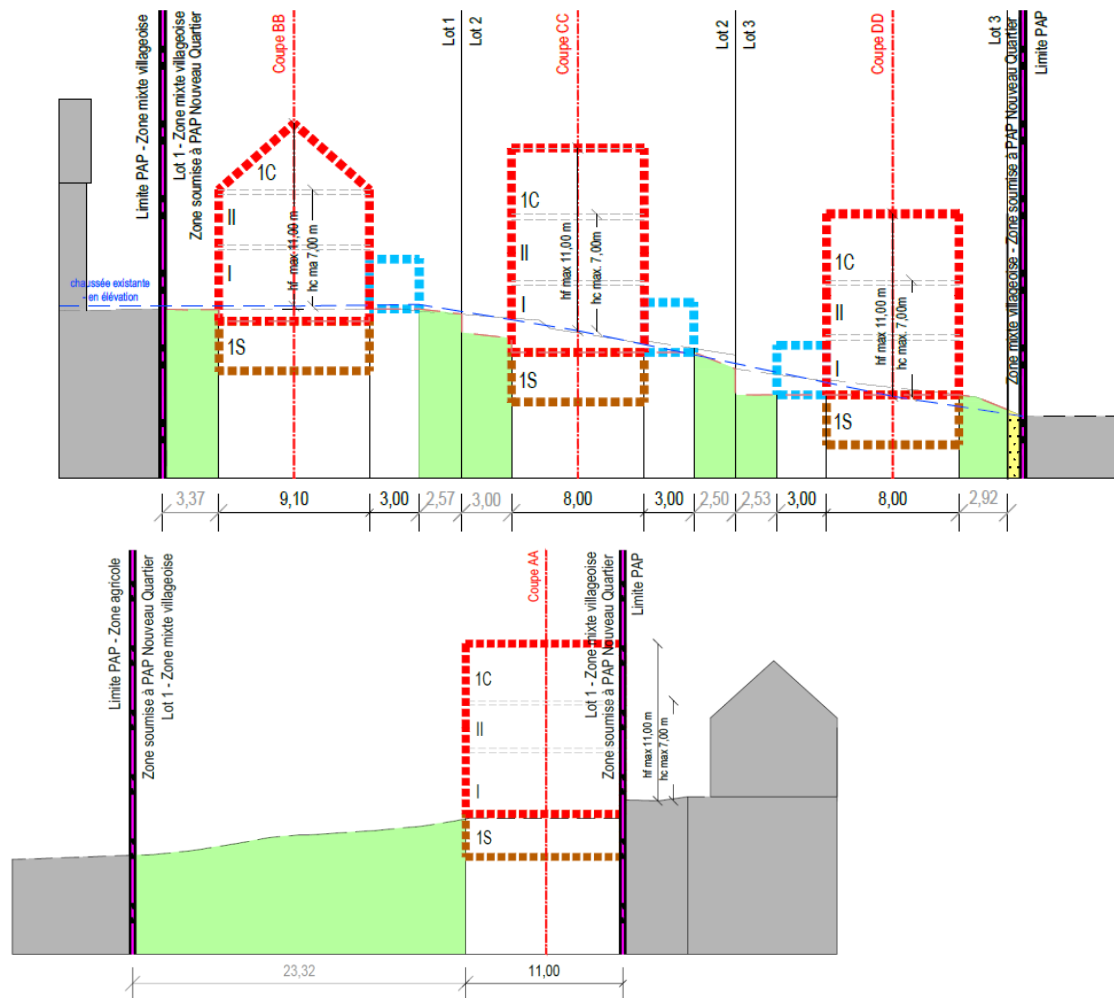
Figure 25 : projet vue en plan (hors échelle)



Source : Luxplan SA, avril 2020

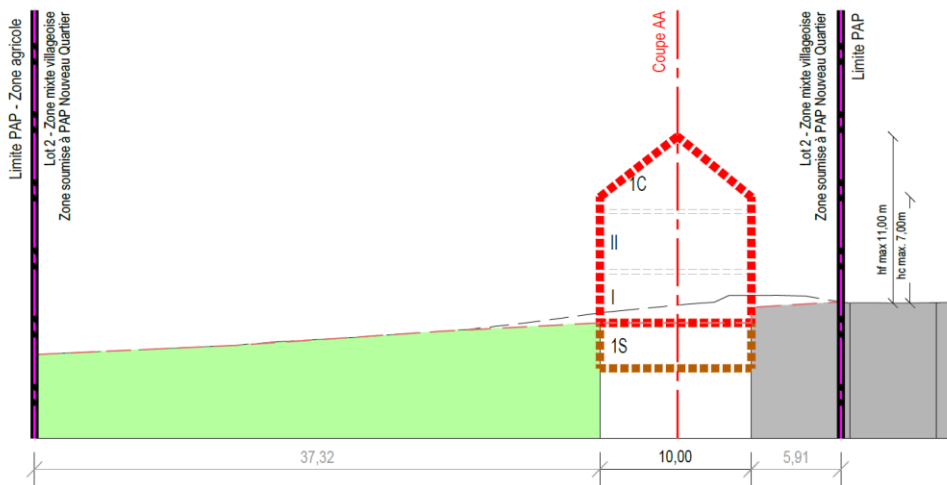


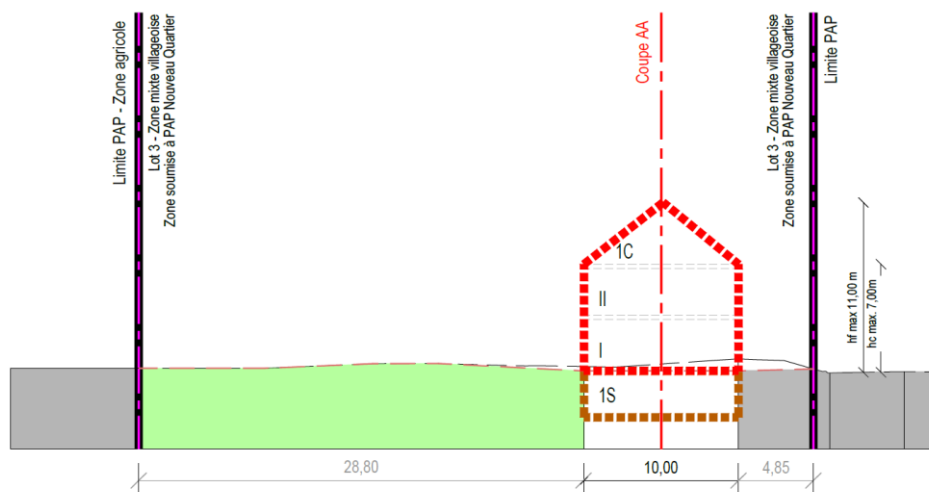
Figure 26 : coupe A-A (hors échelle) et coupe B-B (hors échelle)



Source : Luxplan SA, avril 2020

Figure 27 : coupe C-C (hors échelle) et coupe D-D (hors échelle)



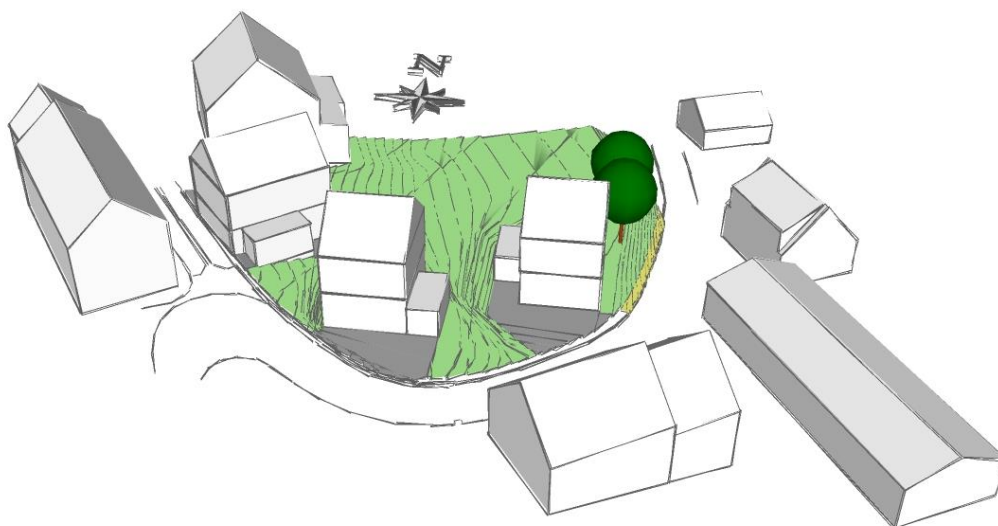


Source : Luxplan SA, avril 2020

5.3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE ET LE CONTEXTE ENVIRONNANT

Les constructions projetées sont implantées et orientées de manière harmonieuse et optimale au sein de l'environnement construit actuel. Dans la mesure du possible, tous les alignements et spécificités attenants ont été pris en compte afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement.

Figure 28 : axonométrie du PAP « Hoesdorf » à Hoesdorf



Source : Luxplan SA, avril 2020

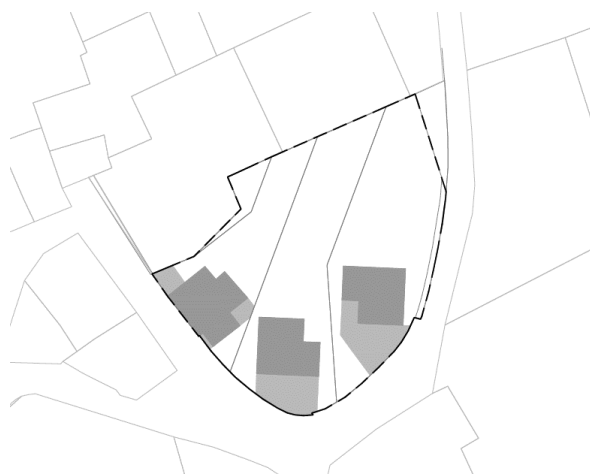
5.3.3 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les parcelles sont déjà totalement viabilisées : la voirie, le trottoir et l'éclairage public sont déjà réalisés. Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une petite emprise d'un mètre de large le long du lots 3 à céder comme voie de circulation motorisée afin de permettre à la commune d'élargir la voie desservante lorsqu'elle voudra développer les terrains limitrophes au nord.



5.3.4 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

❑ Principes d'aménagements des espaces extérieurs pouvant être scellés



Des surfaces pouvant être scellées sont reprises sur la partie graphique dans les reculs avant et latéraux des constructions projetées. Ces surfaces sont destinées aux accès principaux, aux emplacements de stationnement et aux allées de garage.

Légende

	Construction projetée
	Cours avant / allée de garage / accès

Figure 29 : espace extérieur pouvant être scellé

Source : Luxplan SA, avril 2020

❑ Principes d'aménagement pour les espaces verts privés

Ces espaces sont surtout dédiés aux plantations et aux pelouses.

Les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum la topographie existante (éviter le remblayage du terrain pour les terrasses),
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- préférer l'utilisation de plantes locales et adaptées au site.

En plus des surfaces pouvant être scellées définies au point précédent, des terrasses et des chemins piétons peuvent être aménagés dans les espaces verts privés arrières et latéraux dans la limite de la surface de scellé maximale autorisée ou sont traités en surfaces perméables. La surface maximale autorisée est reprise pour chaque lot dans les tableaux de la partie graphique. Ces surfaces supplémentaires ne sont pas reprises sur la partie graphique afin de laisser de la flexibilité pour le projet d'exécution.

Un abri de jardins par lot est également permis.

6. CONFORMITE DU PAP AU PAG DE LA COMMUNE DE REISDORF

6.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE MIXTE VILLAGEOISE

Le PAP respecte le mode d'utilisation du sol du PAG en vigueur. Le projet est seulement à destination de logement avec la construction de 3 maisons isolées.

6.2 DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE

Les parcelles sont déjà viabilisées et le projet ne prévoit pas d'infrastructures supplémentaires. Aucune surface n'est destinée à être cédée au domaine public.

6.3 TABLEAU RECAPITULATIF

(RGD Art. 2.2 – Annexe I)

Tous les degrés d'utilisation du sol issus du PAG actuellement en vigueur (64C/002/2013) pour ce secteur sont parfaitement respectés et appliqués dans le cadre du présent PAP.

Annexe I : Tableau récapitulatif												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ :					Zone mixte villageoise - [MIX-v]							
Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée												
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>		
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	10	18	CUS	0,15	0,35	COS	-	0,20	CSS	0,50	
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,18		ha								
Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"												
	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾	surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾					
Lot		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>				
1	393,56 m ²	1	1	u.	93,00	216,00	m ²	-	110,00	m ²	203,00	m ²
2	627,56 m ²	1	1	u.	90,00	200,00	m ²	-	96,00	m ²	189,00	m ²
3	671,37 m ²	1	1	u.	90,00	200,00	m ²	-	96,00	m ²	199,00	m ²
4	45,58 m ²	0	0	u.	0,00	0,00	m ²	-	0,00	m ²	0,00	m ²
Total	1 738,07 m²	3	3	u.	273,00	616,00	m²	-	302,00	m²	591,00	m²
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>		
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	17,030	17,030	CUS ⁽²⁾	0,155	0,350	COS ⁽²⁾	-	0,171	CSS ⁽²⁾	0,340	

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients 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.



6.4 ADAPTATIONS PONCTUELLES DU SCHEMA DIRECTEUR

Le présent projet d'aménagement particulier requiert deux adaptations ponctuelles vis-à-vis du Schéma Directeur SD n°H1 lors de sa mise en œuvre, à savoir :

Aménagement d'une coulée verte

Les structures vertes à conserver (coulée verte composée des zones arborées situées au nord et à l'est) sont reprises et intégrées sous la forme de deux arbres à moyenne ou haute tige à conserver, et d'espaces verts privés dans le présent projet de PAP.

Aménagement d'un espace minéral cerné

La topographie accidentée et le contexte urbain rendent inopportune la création d'une placette ouverte au sud-est de ce PAP. Par ailleurs, les parcelles sont déjà viabilisées et situées à proximité immédiate d'un espace partagé (projet situé à moins de 50 mètres de la placette devant l'église).

7. FICHE DE SYNTHÈSE

(RGD Art. 2. §3)

Projet				N° de référence (à remplir par le ministère)	Réf. 18813/64C
initié par	Mme Cécile Reger			Date de l'avis du Ministre	15.01.2020 et 24.03.2020
élaboré par	Luxplan SA			Date d'approbation ministérielle	
Projet				Organisation territoriale	
initié par					
Commune	Reisdorf			CDA	
Localité	Hoedorf			Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	
Lieu-dit	Hoedorf			Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Eglise, centre culturel				
Données structurantes du PAG				Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	64C/002/2013			Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Mix-v - Zone soumise à PAP NQ			Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha	
	Servitude urbanisation - 15			Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	30 m
	Servitude urbanisation			Présence de biotope(s)	
	- Environnement construit			Zone de bruit	
	minimum	maximum		Voirie nationale (permission de voirie)	
COS	-	0,20		Gestion de l'Eau (zones inondables)	
CUS	0,15	0,35		Sites et Monuments	
CSS	-	0,50		Inventaire suppl.	
DL	10,00	18		Monument national	X
Emplacements de stationnement	2,0	-		Zone SEVESO	
				Autres	
Terrain					
Surface brute	0,18 ha	100,00 %		Surface cédée au domaine public communal	0,00 ha
Surface nette	0,17 ha	98,67 %		Taux de cession	1,33 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)					0,00 ha soit 23,48 m ² 1,33 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)					0,00 ha soit 0,00 m ² 0,00 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)					0,00 ha soit 0,00 m ² 0,00 %
Surface destinée au stationnement public					0,00 ha soit 0,00 m ² 0,00 %
Surface destinée à l'espace vert public					0,00 ha soit 0,00 m ² 0,00 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public					0,00 ha soit 0,00 m ² 0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation					0,00 ha soit 23,48 m ² 1,33 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		0,06 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	4
		34,00 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	4,35 a.
Constructions	minimum	maximum		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute	273	616	m ²	Nombre de logements de type	minimum maximum
Emprise au sol		302	m ²	unifamilial	3 3
Nombre de logements	3	3		bifamilial	
Densité de logements / hectare brut	17	17	u./ha	collectif (> 2 log/bât.)	
Personnes estimées / logement		2,60			
Nombre d'habitants		8		Surf. / nombre de log. à coût modéré	0
Surface de vente maximale	0	m ²		Surface brute de bureaux maximale	0 m ²
Axe(s) de desserte				Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic			activités	habitat
	(si disponibles et selon prévisions P&CH)			publics	-
Route Nationale	-	-	vh/j	privés (min.)	6
Chemin Repris	-	-	vh/j	privés (max.)	6
Chemin communal	Rue principale			total (max.)	6
Offre de transports en commun					
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)		150 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	8 500 m
Infrastructures techniques					
Longueur totale de canalisation pour eaux usées		21 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	15 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales		130 m		Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²



8. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : extrait de plan, avec points de niveau et pourcentage de pente, proposition au nord-est :	11
Figure 2 : Photos du lieu de la proposition supplémentaire d'accès	11
Figure 3 : extrait de plan, avec points de niveau et pourcentage de pente, proposition au nord-ouest :	12
Figure 4 : situation foncière projetée.....	12
Figure 5 : localisation du PAP « Hoesdorf » à Reisdorf	14
Figure 6 : extrait du cadastre	14
Figure 7 : orthophoto du projet	14
Figure 8 : vues d'ensemble du site	15
Figure 9 : partie graphique du PAG	16
Figure 10 : partie graphique du Schéma Directeur SD H1.....	20
Figure 11 : partie écrite du Schéma Directeur SD H1.....	21
Figure 12 : situation de la zone Natura 2000	24
Figure 13 : Extraits du rapport SUP	25
Figure 14 : réseau viaire	27
Figure 15 : transports en commun.....	27
Figure 16 : équipements collectifs	27
Figure 17 : typologie des constructions voisines existantes	28
Figure 18 : implantation des constructions existantes et projetées.....	28
Figure 19 : typologie des constructions projetées	29
Figure 20 : emplacement des sous-sols	29
Figure 21 : élargissement de la voirie.....	29
Figure 22 : stationnement.....	30
Figure 23 : concept d'assainissement	30
Figure 24 : espaces verts et structures à conserver.....	31
Figure 25 : projet vue en plan (hors échelle)	31
Figure 26 : coupe A-A (hors échelle) et coupe B-B (hors échelle).....	32
Figure 27 : coupe C-C (hors échelle) et coupe D-D (hors échelle).....	32
Figure 28 : axonométrie du PAP « Hoesdorf » à Hoesdorf	33
Figure 29 : espace extérieur pouvant être scellé	34

