

M. Van Kessel
34, rue J. de Busleyden
L-9639 BOULAIDE

PAP "Van Kessel" à Boulaide

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
(PROJET)


Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE ECRITE

Modifiée suivant avis MIGR réf. 16538/104C du 4 janvier 2012

Référence: 16538/104C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 24/08/2012
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

21 février 2012

gilles kintzelé  Architecte s.à r.l.


RAUSCH
& Associés

TABLE DES MATIERES

ART. 1	DEFINITION	3
ART. 2	OBJET	3
ART. 3	CONTENU	3
ART. 4	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	4
4.1	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DE LA PARCELLE	4
4.1.1.	Parcelle initiale	4
4.1.2	Parcelles projetées	4
4.2	MODE ET DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL	4
4.2.1	Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG	4
4.2.2	Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP	5
4.2.3	Prescriptions dimensionnelles	6
4.3	AUTRES PRESCRIPTIONS	7
4.4	ESPACES VERTS	7
4.5	ELEMENTS DE SAUVEGARDE	7
4.6	CRITERES DE CONSTRUCTION	7
ART. 5	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	8
5.1	FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE	8
5.2	AMENAGEMENT DES VOIES ET PLACES PUBLIQUES	8
5.2.1	PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	8
5.2.2	SURFACES ET MATERIAUX	9
5.2.3	INFRASTRUCTURES A CREER	9
5.2.4	FRAIS D'INFRASTRUCTURES	10
5.3	AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS	10

ABREVIATIONS

CMU	Coefficient maximum d'utilisation au sol
COS	Coefficient d'occupation au sol
CUS	Coefficient d'utilisation au sol
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
RB	Règlement communal sur les bâtisses

ART. 1 DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 et ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du Règlement.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le Ministre.

Art. 2 OBJET

Le présent PAP a pour objet le lotissement de terrains à Boulaide. Ils longent le CR 309A et sont classés en zone mixte à caractère rural.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'art. 108bis, alinéa 3, l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier incombe aux communes ainsi qu'aux associations, sociétés ou particuliers dans les zones définies au plan d'aménagement général comme zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier et en cas de création ou de développement de lotissements de terrains ou de groupes d'habitations. On entend par groupe d'habitations deux maisons ou plus occupant un terrain qui, en raison de son étendue, de sa situation et de la condition du propriétaire, est destiné à être soumis à un lotissement.

Art. 3 CONTENU

Le présent PAP est scindé en deux parties:

- la partie écrite;
- la partie graphique.

Les annexes requises en vertu de l'application du Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 sont jointes à la partie graphique.

Le projet est complété par un rapport justificatif.

ART. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

4.1 Délimitation et contenance des lots et de la parcelle

4.1.1. Parcelles initiales

Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune Boulaide, section A de Boulaide. La contenance totale des terrains est de 190,68 ares dont une superficie de 121,63 ares est concernée par le présent projet.

4.1.2 Parcelles projetées

Le projet prévoit 18 terrains à bâtir pour maisons uni-familiales isolées et jumelées.

4.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG

Le plan d'aménagement général de la commune de Boulaide définit la zone mixte à caractère rural (Mischgebiete) comme suit:

Article 2.1 du règlement des bâtisses: *Die Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch dem Handel, Gewerbe und der Landwirtschaft. Sie stellen hauptsächlich den Übergangsbereich zwischen Ortskern und reinen Wohngebieten dar, in dem sich ländliche Strukturen mit regionaltypischen und ortsspezifischen Elementen entwickelt haben. Diese Strukturen sollen erhalten, gepflegt und ergänzt werden. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.*

Selon le PAG, le coefficient d'occupation au sol (COS) est de 0,70 maximum..

4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

Synthèse

Lot n°	Surface ares (ares)	Surface constructible* selon PAP (m2)	Occupation au sol maximale (m2)	COS	CMU	CUS	COMMENTAIRES
1	4,18	(168)	167	0,40	0,80	-	Maisons jumelées
2	4,17	(168)	167	0,40	0,80	-	
3	4,20	(168)	168	0,40	0,80	-	Maisons jumelées
4	4,19	(180)	168	0,40	0,80	-	
5	5,33	(219)	213	0,40	0,80	-	Maisons jumelées
6	5,48	(220)	219	0,40	0,80	-	
7	6,49	224	(227)	0,35	0,70	-	Maison isolée
8	6,17	(224)	216	0,35	0,70	-	Maison isolée
9	5,83	224	(233)	0,40	0,80	-	Maison isolée
10	5,88	224	(235)	0,40	0,80	-	Maison isolée
11	4,64	(208)	186	0,40	0,80	-	Maisons jumelées
12	4,63	(208)	185	0,40	0,80	-	
13	4,63	(208)	185	0,40	0,80	-	Maisons jumelées
14	4,62	(208)	185	0,40	0,80	-	
15	6,52	192	(196)	0,30	0,60	-	Maison isolée
16	5,07	(211)	203	0,40	0,80	-	Maison isolée
17	5,78	(241)	231	0,40	0,80	-	Maison isolée
18	6,47	221	(226)	0,35	0,80	-	Maison isolée
	27,35	-	-	-	-	-	A céder à la commune
Total:	121,63						

Notes explicatives:

CMU = Coefficient maximum d'utilisation au sol

= surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

COS = Coefficient d'occupation au sol

= surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

CUS = Coefficient d'utilisation au sol

= volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

Le CUS peut être utilisé pour déterminer l'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel, ce qui est sans objet dans le cadre du présent PAP.

* Il y a lieu de considérer la valeur la plus petite entre la surface constructible et l'emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale est limitée par les marges de recul définies dans le paragraphe ci-après.

La surface totale privée est de 121,63 ares (= 100 %) dont 27,35 ares (22,5%) seront à céder.

Il est précisé que les superficies figurent à titre indicatif et que les surfaces définitives des terrains à bâtir ainsi que des constructions et aménagements publics seront déterminées par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructures.

4.2.3 Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions pour le présent PAP sont les suivantes (en comparaison avec les prescriptions valables pour les zones mixte à caractère rural suivant délibération du conseil communal de la commune de Boulaide en date du 7 mars 2005):

Désignation	Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
Recul antérieur des constructions	Min. 3,00 m et max 6,00 m.	- Lots 1 à 4: 5,00 m obligatoire; - Lots 5 à 18: - construction principale: min 4,00 m - garage: min 5,00 m.
Bande constructible	Profondeur des habitations max. 16,00 m.	Profondeur de la bande constructible max. 16,00 m.
Recul postérieur des constructions	Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à 8,00 m.	idem PAG
Reculs latéraux des constructions	Les marges de reculement sur la limite latérale sont soit de 0,00 m (accolé) ou min 3,00 m.	Idem PAG
Nombre de niveaux pleins	Exigé: 2 niveaux pleins (rez + étage) Max: 3 y compris combles	Idem PAG
Hauteur des constructions	- Hauteur à la corniche: entre 5,00 et 7,00 m; - Hauteur max. au faite: 12,00 m.	Idem PAG
Surface d'emprise au sol	Surface bâtie minimale admissible pour: - maisons isolées: 100 m ² ; - maisons jumelées ou en bande: 80 m ² .	Idem PAG
Garage et dépendance	-	Les dépendances et garages seront construits principalement dans la zone de surface pour dépendances. Cependant, ils sont aussi admis dans les limites maxima de surface constructibles pour constructions principales.

4.3 Autres prescriptions

Désignation	Prescriptions PAG*	Prescriptions PAP
Toitures	Toitures à double pente entre 30 et 45 degrés.	Toiture principale à 2 versants obligatoire. Pente comprise entre 30 et 40 degrés. Les constructions secondaires pourront avoir des toitures plates ou à pente unique.
Emplacement de stationnements en surface et en souterrain	-	Minimum 1 emplacement par logement.
Remblais	-	Le niveau du terrain naturel est à conserver au maximum. Les remblais et déblais seront limités à une hauteur de 1,00 m par rapport au terrain naturel.

* Extraits du PAG. Dans le silence du présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions du règlement communal des bâtisses est d'application. Pour de plus amples détails, il y a lieu de se référer au règlement en question.

4.4 Espaces verts

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés et entretenus comme jardin d'agrément ou potager. Sur les limites nord-est et sud-est du PAP se trouve sur fonds privés une bande de verdure d'une largeur de 2,00 m dont les prescriptions du PAG sont à respecter.

4.5 Eléments de sauvegarde

Néant

4.6 Critères de construction

Esthétique

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

Emploi et couleur des matériaux

Les matériaux pour la couverture des toitures des constructions principales seront de types:
- Ardoise naturelle ou artificielle de couleur mate gris foncé ou noir.

Les matériaux des cours côté rue des lots 1 à 4 seront identiques à ceux des espaces publics jouxtant ces propriétés.

Pour toutes autres prescriptions non reprises dans ce point de la partie écrite, se référer au règlement communal des bâtisses.

Art. 5 Aménagements du domaine public

5.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

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

Ces constructions et aménagements publics comprennent notamment les aires de circulation, la placette, les parkings et des espaces verts publics (y compris le bassin de rétention). L'espace vert public situé au bout de l'aire de manœuvre servira en hiver comme dépôt de neige et pourra être utilisé comme plaine de jeux pendant les autres saisons.

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 27,35 ares, ce qui représente 22,50 % de la surface totale du projet.

Ces proportions sont données à titre indicatif. Les superficies exactes des parcelles et des espaces publics seront définies par un mesurage cadastral.

5.2 Aménagement des voies et places publiques

5.2.1 Prescriptions réglementaires

Tous les ouvrages seront conçus et leur réalisation surveillée par un homme de l'art dûment habilité par les dispositions légales. Les plans d'exécution, les bordereaux techniques et les devis y relatifs seront soumis pour approbation au collège des Bourgmestre et Echevins et aux autres services concernés avant le démarrage des travaux. Tout changement par rapport aux plans et prescriptions techniques approuvés est à soumettre au collège des Bourgmestre et Echevins dans les meilleurs délais. Les ouvrages sont à réceptionner par un homme de l'art en présence des responsables communaux et en présence des autres services concernés.

5.2.2 Surfaces et matériaux

Toutes les surfaces de la zone projetée faisant l'objet d'aménagements publics figurent dans les tableaux des pages suivantes.

Constructions et aménagements publics			
Désignation	Surface [m ²]	Matériaux à employer	Commentaires
Voie d'accès et aire de manœuvre	1146 m ²	Revêtement en béton bitumineux en deux couches, largeur 5,50 m.	
Placette	164 m ²	Revêtement au choix de la commune	
Trottoir	322 m ²	Pavés d'aspect et couleur similaire à ceux des trottoirs existants.	
Parking	113 m ²	Pavés à distanceurs.	
Espace vert public	990 m ²	Plantations au choix de l'administration communale et bassin de rétention d'eau pluviale.	
Surface totale	2735 m²		

5.2.3 Infrastructures à créer

Désignation	Matériaux à employer	Commentaires
Canalisation d'évacuation des eaux usées	Suivant prescriptions de l'administration communale et du Siden.	
Canalisation des eaux pluviales	Suivant prescriptions de l'administration communale, Siden et l'administration de la gestion de l'eau.	Evacuation vers bassin de rétention.
Raccordement au réseau d'adduction d'eau potable	Suivant prescriptions de l'administration communale.	
Gaz naturel	Non disponible.	
Extension du réseau électrique	Suivant prescriptions du concessionnaire.	
Extension du réseau téléphonique	Suivant prescriptions du concessionnaire	
Extension du réseau de l'éclairage public	Candélabre de style.	Au choix de l'administration communale.
Extension du réseau d'antenne collective	Suivant prescriptions du concessionnaire.	

5.2.4 Frais d'infrastructures

Les frais des infrastructures décrites ci-devant sont intégralement à charge du lotisseur.

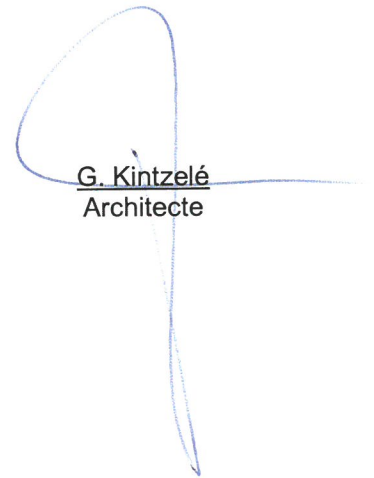
5.3 Aménagement des espaces verts

Un bassin de rétention à ciel ouvert sera aménagé pour recueillir les eaux de pluie des toitures et des drainages. Le débit réduit sera ensuite envoyé vers un étang se déverse à son tour dans le cours d'eau en aval. Un calcul hydraulique pour le dimensionnement de ce bassin et de son écoulement devra accompagner le projet d'exécution.

Etabli à Wahl, le 21 février 2012
Bureau RAUSCH et Gilles Kintzelé Architecte



Ch. Brack
Ingénieur



G. Kintzelé
Architecte