

15-10-2014
Modifié le 15-04-2015
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Nouveau Quartier »

P.A.P.
« In der Hunkigdelt »

Localité de Baschleiden
Commune de Boulaide

Partie écrite

Modifiée suite à l'avis n°17253/104C de la Cellule d'Evaluation auprès du Ministère
de l'Intérieur

Pour la réalisation de 4 maisons unifamiliales

Maître d'ouvrage :
Immobilière Les Alouettes s.à r.l.
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Maître d'œuvre:
E-cone s.à r.l.
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Notre réf : 1762/12

Référence: <u>17253/104C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>05.06.2015</u>
Le Ministre de l'Intérieur  Dan Kersch

Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du
19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (P.A.P.) « In der Hunkigdelt » dans la localité de Baschleiden exécute le Plan d'Aménagement Général (P.A.G.) de la Commune de Boulaide par la définition :

- d'un morcellement du terrain,
- des alignements obligatoires et maximaux,
- des limitations de surfaces constructibles.

Suivant le P.A.G. de la Commune de Boulaide, le présent P.A.P. concerne des terrains classés en zone d'habitation mixte à caractère rural couverte par une zone d'aménagement particulier. L'ensemble de la zone d'aménagement particulier a déjà fait l'objet du P.A.P. « Hunkigdelt » approuvé précédemment et est en cours de réalisation pour les phases 1 et 2.

Le projet d'aménagement particulier est appliqué sur les lots 57 et 58 du P.A.P. approuvé et remplace les deux résidences projetées par quatre maisons unifamiliales.

Suivant le P.A.G. de la Commune de Boulaide, la zone d'habitation mixte à caractère rural est définie par un « Grundflächenzahl » de 0,7.

Le présent P.A.P. déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du P.A.G. en vigueur de la Commune de Boulaide, moyennant l'article 108 bis, paragraphe 1 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : *« les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier ».*

L'article du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Boulaide, concerné par une dérogation est le suivant :

- Art.32 : Garagen.

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la présente partie écrite, il y a lieu de se référer à la partie graphique du présent P.A.P. et au P.A.G., réf. 104 C (partie graphique et partie écrite) de la Commune de Boulaide.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique du présent projet, (plan n°176212-305). La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

A/ Dérogations par rapport au P.A.G. de la Commune de Boulaide :

- concernant l'implantation des garages :

N° article	Dispositions réglementaires	Dérogation	Lots concernés
Art. 32	- « Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind in den seitlichen Abstandsfächen keine Garagen zulässig. »	- les garages peuvent être implantés dans le recul latéral des maisons jumelées	- lots 02 et 03

B/ Ajustements et précisions par rapport au P.A.G. de la Commune de Boulaide :

- concernant les aménagements extérieurs :

En dehors des surfaces pouvant être scellées, le terrain naturel ou modifié tel qu'indiqué sur la partie graphique est à respecter.

Pour tous les aménagements extérieurs comme les accès de garage, les emplacements de stationnement extérieurs, les accès piétons aux constructions, etc., l'usage des matériaux semi-perméables (par exemple des pavés drainants) est recommandé.

La réalisation d'une coupure visuelle mitoyenne (mur, paroi en bois) entre les terrasses non-couvertes est permise. Sa hauteur sera comprise entre minimum 1,80 m et maximum 2,20 m.

- concernant le type de toiture :

Pour les toitures à deux pentes, l'angle de chaque pan est fixé à 35°. Les hauteurs corniches et les hauteurs faitières des maisons jumelées doivent présenter la même hauteur. La hauteur corniche de chaque groupe de maison jumelée est définie par rapport à la hauteur corniche du lot le plus défavorable. Le lot 02 définit la hauteur corniche pour les lots 01 et 02. Le lot 04 définit la hauteur corniche pour les lots 03 et 04.

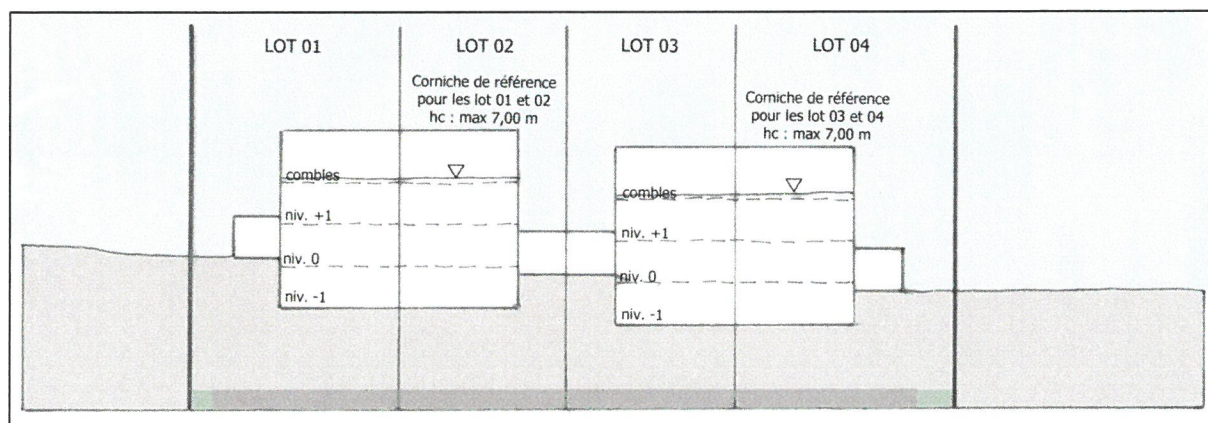


Image 1 : Coupe schématique
(Source : E-cone s.à r.l.)

Un dépasant de corniche de maximum 0,20 m est autorisé des deux côtés de la toiture, mesuré horizontalement par rapport au plan de façade.

Pour les toitures plates et les toitures-terrasses, des acrotères et garde-corps sont autorisés comme suit :

- maximum 0,30 m pour les acrotères à partir du niveau fini (toitures plates et toitures-terrasses),
- maximum 1,20 m pour les garde-corps à partir du niveau fini (toitures-terrasses).

Au besoin, les acrotères peuvent être surmontés d'un garde-corps.

- concernant les demi-niveaux et les sur-hauteurs :

Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont admis à l'intérieur du gabarit.

- concernant les façades et l'apparence extérieure des constructions projetées :

Le matériau de base de la façade est le crépi, le béton, le bois et le bardage.

Pour les façades, la couleur dominante pour les parties en crépis s'étend sur une plage de couleur allant du blanc au gris foncé. Ponctuellement, une couleur additionnelle est admissible par maison sur au maximum 20% de la façade concernée. L'emploi de couleurs criardes n'est pas autorisé.

Le choix des couleurs et des matériaux extérieurs se fera en harmonie avec ceux des façades des constructions voisines.

- concernant les travaux de déblai et de remblai :

Tout éventuel remodelage du terrain devra s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines.

Les murs et les murets, éventuels, sont à implanter à l'intérieur de la surface définie comme pouvant être scellée.

Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres ou en gabions.

- concernant l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires (thermiques et photovoltaïques).

- concernant l'installation d'ouvrages géothermiques :

Aucune restriction n'est appliquée sur le site concernant les ouvrages géothermiques.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Cession des fonds au domaine public :

Suivant l'article 30 portant sur la cession des fonds réservés à des aménagements publics de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les terrains compris dans les plans d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier, doivent être cédés à la commune.

Dans le cadre du présent projet, les fonds concernés étaient initialement prévus comme fonds privés (P.A.P. approuvé « Hunkigdelt »). Une cession d'environ 0,44 ares, soit +/- 2,24% de la surface totale du P.A.P. est prévue. Ces fonds sont destinés à la réalisation d'un fossé ouvert pour eaux pluviales pour récolter les eaux pluviales des lots privés.

Une convention entre le promoteur de l'opération d'aménagement et l'Administration Communale de Boulaide sera à conclure afin de définir les modalités de cession des fonds concernés par la loi précitée.

N° 14 de l'ordre du jour

VU ET APPROUVE
Boulaide, le 17/04/2015
LE CONSEIL COMMUNAL

[Signatures]
Heitzquindts
Scher

