

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
VOLUME 2 : PARTIE ECRITE, PARTIE GRAPHIQUE et ANNEXES

COMMUNE DE BOULAIDE
Section B de BASCHLEIDEN
Lieudit « rue Principale », « AUF DER LOUN »



MAITRE DE L'OUVRAGE

REMS Engineering
15, Quartier
L-4289 ESCH-SUR-ALZETTE

Référence: 17884/104C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 11/11/2015
Le Ministre de l'Intérieur
Don Kersch
Don Kersch

architektbüro	abplus s.a.
13, rue	Laewert
L-9640	BOULAIDE
tél.	+352 95 80 42
fax.	+352 95 96 34
e-mail	office@abplus.lu



ARCHITEKTÜRBÜRO AB+
pour le bureau abplus s.a.
13, rue Laewert
Bernard de BARSY
L-9640 BOULAIDE
+352 95 80 42 CS@ABPLUS.LU

Fait à Boulaide,

SOMMAIRE

(II) PAP / PARTIE ECRITE

1. Organisation spatiale

2. Règles d'urbanisme

- 2.1 Règles générales
- 2.2 Mode d'utilisation du sol
- 2.3 Aménagement du domaine privé
 - 2.3.1 Types de constructions et fonctions
 - 2.3.2 Implantation des constructions et alignement
 - 2.3.3 Hauteur des constructions – corniches
 - 2.3.4 Volumétrie
 - 2.3.5 Toitures
 - 2.3.6 Ouvertures dans la toiture
 - 2.3.7 Superstructures dans la toiture
 - 2.3.8 Façades
 - 2.3.9 Aménagement des dépendances
 - 2.3.10 Espaces verts
 - 2.4.11 Emplacements de stationnement
 - 2.4.12 Modification du relief naturel
 - 2.4.13 Zone de terrasses
 - 2.4.14 Bassin de rétention
 - 2.4.15 Permission de voirie

3. Tableau récapitulatif

(III) PAP/ PARTIE GRAPHIQUE

(IV) ANNEXES

- 1. Documentation photographique du site
- 2. Extrait cadastral (éch. 1/1250)
- 3. Relevé parcellaire
- 4. Mandat des propriétaires
- 5. Extrait du plan topographique (éch. 1/5000)
- 6. Plan d'étude du bassin de rétention
(Et accusé de réception du dossier par l'Administration de la Gestion de l'Eau)
- 7. Plan d'étude de CREOS
- 8. Plan d'étude des P&T
- 9. Relevé topographique, échelle 1/500
- 10. PAG (partie écrite et graphique)
- 11. Permission de voirie
(Et accusé de réception du dossier par les Ponts & Chaussées)

(II) PAP / PARTIE ECRITE

1. Organisation spatiale

Répartition des surfaces : surfaces publiques / surfaces privées

SURFACE TOTALE DU PAP (ZONE D'HABITATION MIXTE A CARACTERE RURAL)	
Surface totale du PAP	24 a 49 ca

Les parcelles concernées sont situées le long de la rue Principale (C.R. 309A).

Le projet prévoit :

- La démolition de l'habitation existante dans le bas du terrain.
- L'abattage des arbustes présents sur le terrain.
- La conservation du trottoir actuel,
- Toutes les infrastructures pour les alimentations suivantes : eau, électricité, antenne collective, P&T.

2. Règles d'urbanisme

2.1 Règles générales

Le plan particulier d'aménagement du projet prévoit la construction de 3 habitations unifamiliales isolées.

2.2 Mode d'utilisation du sol

Le terrain du PAP est situé dans la zone urbaine, c'est-à-dire à l'intérieur du périmètre de l'agglomération.

Zone d'habitation mixte à caractère rural :

" Les zones mixtes comprennent aussi bien l'habitat, que le commerce, l'industrie et l'agriculture. Elles représentent principalement la zone de transition entre le centre-ville et les zones purement résidentielles dans lesquelles les structures rurales sont maintenues et mises à jour. ».

2.3 Aménagement du domaine privé (conforme au PAG)

2.3.1 Types de constructions et fonctions

Le projet à réaliser prévoit la construction d'habitations unifamiliale.

2.3.2 Implantation des constructions et alignement

Les bâtiments seront conçus et implantés conformément aux indications du plan d'aménagement particulier qui définit les limites maximales des emprises au sol, les alignements, les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux.

Toutes les impositions du PAP sont strictement conformes au règlement du PAG. L'implantation par rapport à la limite à rue est dessinée pour relier, de façon harmonieuse, les bâtiments existants situés de part et d'autre du PAP.

2.3.3 Hauteur des constructions – corniches

Le niveau de référence est calculé pour chaque lot. Il est calculé de façon à avoir des volumes s'intégrant le plus possible au relief du terrain.
Les hauteurs imposées sont celles du PAG.

Le niveau de référence $\pm 0,00$ de chaque habitation (= niveau du sol fini du garage) est défini en fonction du niveau de la bordure du trottoir dans l'axe de l'accès carrossable.

Le niveau de référence correspond au niveau obtenu en partant du niveau de la bordure du trottoir défini ci-dessus et en traçant une rampe de 3% maximum sur les 6 premiers mètres.

Les impositions des Ponts et Chaussées sont également de stricte application.

La hauteur sous-corniche est définie comme l'intersection entre le plan du toit et celui de la façade (hsc).

Les niveaux du terrain sont donnés par rapport au niveau national :
Le niveau +0.00 = niveau national 440.93

2.3.4 Volumétrie

Les volumes sont toujours des volumes simples sur base rectangulaire.
Cependant, des renforcements et des débordements sont autorisés pour autant qu'ils restent dans la zone à bâtir définie au plan.

Au moins 2/3 de la façade principale doit se trouver sur l'alignement indiqué au plan.

Des volumes annexes peuvent être ajoutés au volume principal pour autant que le volume principal réponde à la volumétrie indiquée au plan et qu'il prime clairement sur le volume annexé. Le volume annexé doit s'implanter dans la zone à bâtir définie au plan.

2.3.5 Toitures

Les toitures du volume principal seront à 2 versants.

La toiture du volume secondaire pourra être plate.

Le sens du faîte est indiqué sur les plans.

Les toits à pente unique sont interdits.

Les gouttières seront réalisées en zinc.

Les toitures des constructions principales seront recouvertes d'ardoises naturelles ou d'un matériau de couleur gris foncé qui en imite la forme et la texture.

Le vitrage clair et plan en complément d'un matériau cité ci-avant ou des capteurs solaires ou photovoltaïques sont également admis.

Les matériaux de couverture d'aspect brillant sont interdits.

2.3.6 Ouvertures dans la toiture

Voir PAG.

2.3.7 Superstructures dans la toiture

Lucarnes : voir PAG.

2.3.8 Façades

Voir PAG.

Sont interdits :

- Les revêtements de façade en carrelages, en briques ou matériaux plastiques.
- Les façades décapées de leur enduit.
- Tout matériau brillant, réfléchissant ou de teinte criarde.

2.3.9 Aménagement des dépendances

L'aménagement des dépendances est autorisé. Les prescriptions du règlement communal sont à respecter et devront faire l'objet d'une demande d'autorisation.

2.3.10 Espaces verts

Les plantations seront composées d'essences locales.

2.3.11 Emplacements de stationnement et divers

Chaque logement disposera au moins de deux emplacements de parking dans un garage ainsi qu'un emplacement extérieur en dehors de l'allée du garage.

Les garages en sous-sol ne sont pas autorisés.

La rampe autorisée pour l'accès aux garages est de 3% max. sur les 6 premiers mètres, à compter à partir du niveau de la bordure du trottoir dans l'axe de l'accès carrossable.

Le niv. fini du sol du garage = le niveau de référence pour le calcul des hauteurs sous-corniches et la hauteur du faîte.

Les zones extérieures réservées au stationnement devront être traitées de façon à maintenir une perméabilité maximale du sol (dalles gazon, gravier ou autres).

2.3.12 Modification du relief naturel

Afin de préserver au maximum le paysage environnant, les déblais et remblais sont limités.

Le terrain pourra être mis de niveau avec le niv. de référence de l'habitation sur une profondeur de 5,00 m.

Le niveau du terrain naturel sera maintenu sur les limites des lots.

La zone située entre le trottoir et l'alignement des façades sera mise à niveau suivant le plan du PAP. Un mur de soutènement sera construit perpendiculairement aux limites latérales en respectant les niveaux indiqués au plan.

Un accès escalier pourra être réalisé dans la zone latérale des 3 mètres.

Tout dégagement, toute modification du relief dans la zone des 3 mètres sera soumise à autorisation et devra obligatoirement proposer un système constructif pour soutenir le terrain voisin.

En cas de modification du terrain naturel en limite latérale (modification maximale de 50 cm) il faudra prévoir un muret de soutènement ou faire un talus à 45° sur sa propriété.

2.3.13 Zone de terrasses

Des terrasses pourront être réalisées à l'arrière des maisons suivant la zone indiquée sur le plan.

En cas de réalisation de la terrasse en décaissé, il est obligatoire de prévoir un système constructif pour maintenir les niveaux des limites latérales.

Les 5 mètres de recul de la terrasse seront mesurés à partir de la façade arrière principale du bâtiment.

2.3.14 Bassin de rétention

Nous n'avons pas prévu de bassin de rétention.

Voir étude du bureau d'ingénieurs agréé (*Schroeder et Associés*).

Voir VI Annexes.

2.3.15 Permission de voirie

Etant donné que nous sommes le long d'un chemin repris (CR309), une demande de permission de voirie est obligatoire pour chaque construction. Le respect des pentes des accès indiquées au PAP est également obligatoire.

3. Tableau récapitulatif

Répartition des surfaces

SURFACE DU PAP	
- surface totale du PAP (surf. totale des lots)	24 a 49 ca

Règles d'urbanisme

Calcul du coefficient d'occupation de sol et du coefficient maximum d'utilisation du sol pour chaque lot.

1	2	3
N° LOT	Surface du lot	Surface d'emprise au sol maximale de la construction
1	8 a 57 ca	1 a 8 ca
2	8 a 19 ca	1 a 4 ca
3	7 a 73 ca	1 a 4 ca

colonne 1 : n° du lot
colonne 2 : surface nette du lot
colonne 3 : surface maximum d'emprise au sol

Volume

N° du lot	Type de maison	Nbre d'étages	Type de toitures	Pente de toiture	Hauteur corniche	Hauteur faite
Zone d'habitation mixte à caractère rural						
LOT 1	isolée	de 1 à 3	2 versants	30° à 45°	5,00-7,00 m	12,00 m
LOT 2	isolée	de 1 à 3	2 versants	30° à 45°	5,00-7,00 m	12,00 m
LOT 3	isolée	de 1 à 3	2 versants	30° à 45°	5,00-7,00 m	12,00 m

Emplacements de stationnement

PARKINGS pour tous les lots	
- emplacements couverts et/ou fermés	min. 2 par habitation
- emplacements extérieurs en dehors de l'allée du garage (voir plan PAP)	min. 1 par habitation