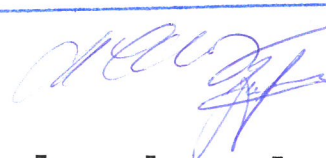

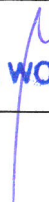


Objet :	<div data-bbox="836 315 1353 555" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> Réf. : N° <u>14040/104C</u>  Le présent document fait partie de l'avis  de la Commission d'Aménagement, émis  dans sa séance du <u>28 novembre 2003</u> </div> <div style="text-align: center;">   <b>In den Loun</b>  <b>A Baschleiden</b>   </div>
Commune : Localité :	<div data-bbox="485 1021 925 1173" style="text-align: center;"> Le présent document fait l'objet  de ma décision du <u>19/05/04</u>  référence <u>14040/104C</u>  Le Ministre de l'Intérieur </div> <div data-bbox="1181 1066 1372 1142" style="text-align: right;"> Boulaide  Baschleiden </div>
Parcelles :	<div data-bbox="574 1209 893 1285" style="text-align: center;">   <b>Michel WOLTER</b> <u>4/6</u> </div> <div data-bbox="1101 1209 1372 1254" style="text-align: right;"> 164/2620 ; 163/2111 </div>
Maître de l'ouvrage :	<div data-bbox="813 1321 1372 1467" style="text-align: right;"> Consort Deneden  Par adresse : Monsieur SINNES Alphonse  21, rue des Champs  L-8356 GARNICH </div>
Conception :	<div data-bbox="877 1624 1372 1848" style="text-align: right;"> <b>ESPACE<sup>ET</sup> PAYSAGES</b>  75, rue Emile MAYRISCH  L-4240 ESCH-SUR-ALZETTE  Tel : 26 17 84  Fax : 26 17 85  e-mail : espace.paysages@internet.lu </div>
Date :	<div data-bbox="1109 1904 1372 1948" style="text-align: right;"> 17 Octobre 2003 </div>

**LOTISSEMENT “In den loun”**  
**A BOULAIDE-BASCHLEIDEN**

**PARTIE ÉCRITE**

Sommaire :
------------

**Art. 1 - But et portée du règlement**

**Art. 2 – Exposé du parti d'aménagement**

**Art. 3 – Définition**

**Art. 4 - Implantation**

**Art. 5 - Alignements obligatoires**

**Art. 6 -Topographie**

**Art. 7 - Gabarits**

**7.1 - Gabarits des volumes principaux**

**7.2 - Gabarits des volumes annexes**

**Art. 8 - Toiture**

**Art. 9 - Niveaux**

**Art. 10 - Matériaux**

**10.1- Murs extérieurs**

**10.2- Toiture**

**Art. 11 - Accès de garages**

**Art. 12 - Aménagements extérieurs**

**12.1 - Clôtures**

**12.2 - Abri de jardin**

**12.3 - Antennes et éléments techniques**

**12.4 - Places de stationnement**

**12.5 - Revêtements de sol**

**Art. 1 - But et portée du règlement**

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural et dans le respect de la configuration naturelle du site.

Le présent règlement est un complément au règlement des bâtisses de la commune de Boulaide pour la zone d'aménagement particulier au lieu-dit "In den Loun" à Baschleiden. Les prescriptions du présent règlement priment sur le règlement communal des bâtisses.

Afin de préserver le caractère rural de la localité et de promouvoir une architecture contemporaine, toutes les constructions et tous les aménagements extérieurs doivent respecter les conditions qui suivent.

Le présent règlement est destiné à la construction d'immeubles servant à des fins d'habitations individuelles ou toutes autres activités compatibles avec l'habitat.

**Art. 2 – Exposé du parti d'aménagement**

Le terrain est une prairie en forme de vallon dans laquelle un petit cours d'eau prend sa source. Il est bordé d'un muret le long de la route, avec des arbres de grande envergure. Une ancienne auge est également présente à l'entrée de la parcelle.

Le parti d'aménagement consiste à conserver les principaux aspects patrimoniaux tel que source, muret, arbres et de concevoir l'organisation bâtie dans le respect et les caractéristiques du village et de la topographie vallonnée du site.

Le PAP se situe à cheval entre la zone constructible du PAG et la zone inconstructible.

L'organisation du lotissement tient compte des paramètres suivants ;

- Quatre maisons uni-familiales isolées prennent place sur la partie du terrain inscrite dans le PAG.
- L'alignement des maisons sur la rue se fait dans l'alignement existant de part et d'autre du virage venant fermer la perspective et annonçant ainsi le changement de direction.
- Résolument tourné vers l'intérieur du terrain, le lotissement s'organise autour d'une petite placette publique qui permet la distribution de trois des quatre maisons construites.

La faible densité des constructions et l'ensemble homogène qu'elles forment répond parfaitement à l'esprit de ruralité dans lequel a été pensé le lotissement.

La source et le cours d'eau qui en découle viennent marquer un petit espace public en fond de vallon.

Les arbres le long de la route ont été conservés et donnent un effet de porte qui vient marquer l'accès à la cour.

Le modelage du terrain est proposée pour l'ensemble des fonds afin d'assurer une bonne intégration de l'ensemble dans le paysage et de permettre une utilisation cohérente des aménagements et infrastructures.

**Art. 3 – Définition****Art. 3.1 – Niveau plein**

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre le niveau rez-de-chaussée et le niveau de la corniche, dont les vides d'étages sont de 2.50m ou plus. Le vide d'étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond.

Les étages mansardés, les étages aménagés dans les combles et les étages en retrait sont considérés comme niveaux pleins s'ils contiennent un ou plusieurs logements indépendant.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur finie sous plafond d'au moins 2.50m.

**Art. 3.2 – Hauteur sous corniche**

La hauteur des constructions est déterminée par la différence de niveau entre l'axe de la placette pris dans l'axe de la construction et le point d'intersection d'une ligne verticale prise dans l'alignement de façade et de pan de toiture.

**Art. 4 - Implantation**

L'implantation des volumes et l'aménagement des abords respectent le relief du sol, s'accordent aux caractéristiques de l'environnement bâti, aux lignes de force du paysage et considèrent la trame parcellaire.

Les constructions sont à implanter dans les limites des zones constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier (trait bleu).



Les zones constructibles contournées d'un trait bleu d'épaisseur 2 mm imposent des volumes construits de deux niveaux pleins (volumes principaux).



Les zones constructibles contournées d'un trait bleu d'épaisseur 1 mm imposent des volumes construits à un niveau plein au maximum (volumes annexes).

**Remarque :** L'épaisseur du trait est compris dans la zone constructible.  
Les constructions peuvent s'étendre sur tout ou partie de la zone limitée par les traits bleus, sans pouvoir les dépasser.

**Art. 5 - Alignements obligatoires**

Le plan d'alignement est intégré au PAP :



les alignements obligatoires matérialisés par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur (volumes principaux) imposent une hauteur de construction de deux niveaux pleins sur leur tracé entier



les alignements matérialisés par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur (volumes annexes) sont obligatoires lors de la construction d'une construction annexe. La hauteur de cette construction est limitée à un niveau plein.

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire. La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

**Art. 6 -Topographie**

Les courbes de niveaux projetées et maintenues indiquées par le plan d'aménagement particulier sont à respecter :

- avec une tolérance de 20 cm pour les espaces intérieurs de la parcelle ;
- strictement sur le pourtour de la parcelle.

A ces fins, les plans soumis pour approbation (permis de construire) doivent mentionner les dénivelés du terrain (courbes de niveaux existantes et projetées), ainsi que les constructions et aménagements extérieurs existants dans les parcelles avoisinantes et dans le domaine public.

Les remblais et nivellements artificiels plus importants, y compris pour les accès de garages, sont interdits.

**Art. 7 - Gabarits****7.1 - Gabarits des volumes principaux**

Les hauteurs de corniches maximales correspondent à celles indiquées dans le plan d'aménagement particulier (plan n°2).

Les hauteurs de corniches peuvent être réduites d'au plus 1 mètre par rapport aux hauteurs de corniches maximales indiquées dans les coupes du plan n°2.

Le nombre de niveaux pleins est limité à deux. Les combles peuvent être aménagés dans le respect des prescriptions dimensionnelles (surface habitable à partir de deux mètres sous plafond).

Les gabarits indiqués dans le plan d'aménagement particulier doivent être indiqués dans les documents introduits pour le permis de bâtir.

**7.2 - Gabarits des volumes annexes**

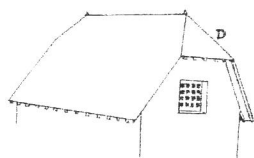
Les hauteurs de corniches maximales correspondent à celles indiquées dans le plan d'aménagement particulier (plans n°2).

Le nombre de niveau plein est limité à un.

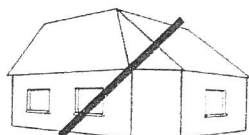
**Art. 8 - Toiture**

Les toitures des constructions principales (art. 7.1) ont une pente de 30 ° maximum et ont deux versants droits de pente égale par corps de bâtiment. La direction obligatoire du faîte est indiquée dans le PAP.

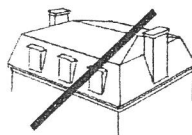
- Les croupes et demis-croupes sont autorisées
- Des lucarnes rampantes y sont autorisées. L'angle de leur toiture ne devra pas être inférieur ou égal à 10°
- Les toitures des constructions annexes (art. 7.2) ont une pente entre 0 ° et 10 °.
- Les pans-coupés sont interdits
- Les toitures brisées (type "Mansard, Entrai retroussé ou Impériale") sont interdits.
- Les toitures asymétriques type shed ou boiteuse sont interdites
- Des fenêtres de toitures en pentes (châssis rampants) sont interdits.
- Les lucarnes jacobines et en trapèze sont interdites.
- Les chiens assis sont interdits
- L'avancée de la corniche par rapport au plan de la façade ne peut être supérieure à 20 cm (vingt centimètres).
- L'avancée de la rive par rapport au plan du pignon ne peut être supérieure à 10 cm (dix centimètres).



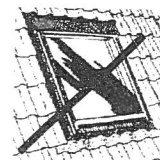
a : Demi-croûpe (D)



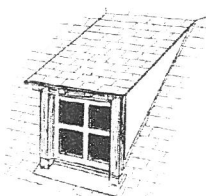
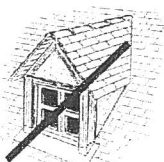
b : Pans coupés de façade et de toit



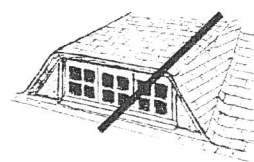
c : comble à la Mansart



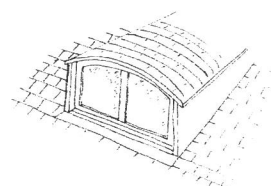
d : Fenêtre de toiture en pente

e : lucarne rampante  
source : Dicobat

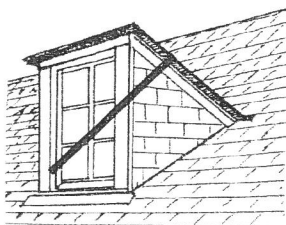
f : lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet



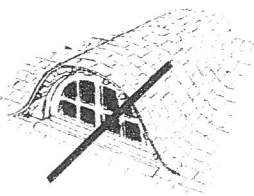
g : lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



i :



j : Chien-assis



k : lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)

### **Art. 9 - Niveaux**

➤ Les niveaux de l'entrée et des garages indiqués dans le plan d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 25 cm.

➤ Les niveaux des terrasses aménagés hors de la zone constructible doivent répondre aux prescriptions de l'article 4.

### **Art. 10 – Matériaux**

#### **Art. 10.1 – Murs extérieurs**

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des immeubles voisins.

Les façades sont à réaliser en crépis sur au moins 60 % de surface par façade (socle compris).

Jusqu'à 40 % de la surface par façade (socle compris) peuvent être exécutés en autres matériaux (pierres naturelles, bois, briques, etc)

#### **Art. 10.2 –Toiture**

Les couleurs et matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des immeubles voisins.

La teinte des tuiles doit rester dans les ton foncés (Noir, brun foncé, ocre,...)

Les toitures en bardage métallique sont autorisées selon les prescriptions de l'article 8. Leur mise en place devra faire l'objet de l'approbation du collège échevinal.

- Les couvertures en ardoise sont autorisées,
- Les tuiles vernies sont proscrites,
- Les couvertures en chaume sont interdites.

### **Art 11. - Accès de garages**

Les accès de garage ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le PAP.

### **Art. 12 - Aménagements extérieurs**

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du Collège Echevinal.

#### **12.1 - Clôtures**

Les parcelles peuvent être clôturées sur leur contour (où l'aménagement n'est pas spécifié dans le PAP) par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 50 cm (cinquante centimètres), par des haies vives constituées par des espèces indigènes (avec au moins 70 % de végétaux caducs).



### **12.2 - Abri de jardin**

Un abri de jardin, une annexe pour outils ou similaire par parcelle, ainsi qu'un barbecue ou similaire, pour autant qu'ils soient édifiés à l'arrière de la construction principale, peuvent être autorisés.

Ils doivent respecter une marge de recul de deux mètres par rapport aux limites parcellaires.

La surface d'abri ou similaire ne peut dépasser 16 m<sup>2</sup> (seize mètres carrés), et la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m (trois mètres cinquante centimètres) .

Les plans des abris doivent respecter l'esthétique du quartier et du voisinage et sont à dresser par un homme de l'art.

### **12.3 - Antennes et éléments techniques**

Les antennes paraboliques ou autres installations techniques (capteurs solaires...) peuvent être fixées sur les constructions sous condition de ne pas déranger l'aspect et l'esthétique du quartier et du voisinage, elles ne doivent jamais être visible depuis l'espace public ou, en cas d'impossibilité de les dissimuler, elles doivent avoir une couleur identique aux matériaux de l'environnement immédiat.

Leur positionnement devra être soumis à l'approbation du Collège Echevinal.

### **12.4 - Places de stationnement**

Deux places de stationnement pour voitures sous forme de garage ou d'emplacement doivent être aménagées par parcelle en plus du garage.

### **12.5 - Revêtements de sol**

Les revêtements de sol minéralisés extérieurs doivent permettre le bon écoulement et le recueil des eaux de surface.