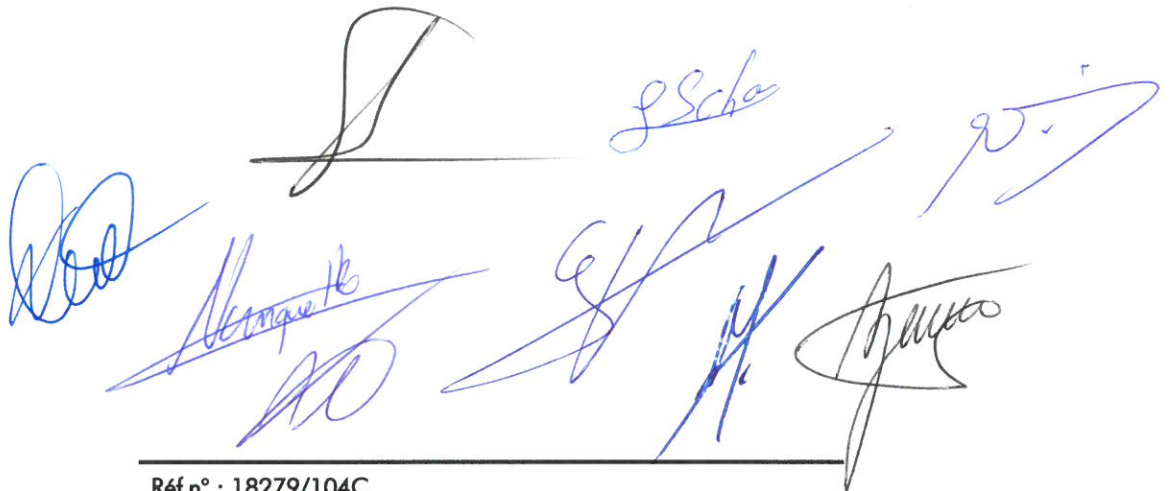


ADMINISTRATION COMMUNALE DE BOULAIDE

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT
PARTICULIER « A SCHMATTEN » BASCHLEIDEN

VERSION COORDONNÉE
PARTIE ECRITE



Réf.n° : 18279/104C

Avis de la Cellule d'Évaluation

02.05.2018

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur

Référence: 18279/104C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 20.08.2018

Le Ministre de l'Intérieur


Dan KERSCH

COMMUNE DE BOULAIDE
LOCALITE DE BASCHLEIDEN

MAI 2018



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Bearbeiter:

Isabell Gries
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Thomas Simon
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Règlement particulier

Remarques préliminaires :

Le présent règlement constitue une mise à jour (version coordonnée) de la partie écrite du PAP « A Schmatten », dont la dernière modification ponctuelle, élaboré par le bureau Architecture Hoffmann S.à r.l., a été approuvé le 12/11/2014 (n° 17122/104C). La version originale du PAP a été élaboré par le bureau SCAHT et approuvé le 19/06/2008 (n°1595/104C).

Le règlement particulier est complété :

- par le plan n° 0620_05_01 (partie graphique du PAP, mise à jour du plan 2013.112, bureau Architecture Hoffmann Sàrl → regroupement des lots 5,6,7 en un lot, modification de la zone constructible).

Pour toute prescription, précisée dans le présent règlement, qui serait en contradiction avec les règles applicable à tout PAP QE et / ou le règlement sur les bâtisses de la Commune de Boulaide, les présentes prescriptions sont d'application.

Pour toute prescription non reprise dans la présente réglementation, la partie écrite du PAG, les règles applicables à tout PAP QE et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Boulaide sont d'application.

Art. 1. Destination et caractéristiques générales

- 1.1. Le lotissement comprend 10 parcelles destinées à la construction de maisons unifamiliales sous forme d'habitations jumelées ou en bande et une (1) parcelle destinée à la construction d'une crèche.
- 1.2. Les lots 3, 4 et 10, 11 sont destinés à la construction de maisons unifamiliales jumelées.
- 1.3. Les lots 1, 2a, 2b, 8a, 8b et 9 sont destinées à la construction de maisons unifamiliales en bande, respectivement d'un ensemble composé de 2 maisons mitoyennes et d'un 3^e logement accolé par son volume secondaire.
Le lot 5 est destinée à la construction d'une crèche.
- 1.4. Les constructions principales des lots 2a-2b ; 3-4 ; 8a-8b sont construits en mitoyenneté et présentent un volume unique. La hauteur de corniche, la pente de toiture et la faîtière seront identiques et communs aux 2 lots, formant un gabarit unique de proportion rectangulaire.
Par contre le niveau du R.d.ch. pourra être fixé indépendamment pour chaque lot, de manière à respecter la déclivité de la voirie ou de la place publique.
- 1.5. Les murs mitoyens seront obligatoirement composés de 2 murs porteurs indépendants séparés par un matelas en laine minérale incombustible. De même, les charpentes en bois de 2 constructions mitoyennes seront indépendantes et séparées par un matelas en laine de roche. La jonction en cas d'une toiture unique continue se fera au moyen d'un profilé en zinc placé au niveau de la couverture.
- 1.6. Pour la construction du lot 9, la direction de la faîtière du volume principal peut être choisie en fonction du type de construction proposé.
Pour les lots 9, 10 et 11, il est possible de réaliser soit un volume principal unique, un volume principal en forme de « T » ou « L », respectivement une composition avec volume principal et volume secondaire. Afin de respecter le caractère général du lotissement, les proportions du volume principal seront de forme rectangulaire avec faîtière parallèle à la façade la plus longue. Le volume secondaire éventuel respectera les prescriptions dimensionnelles du présent règlement (c.f. art.3.2.)
- 1.7. D'une manière générale pour tous les lots destinés à la construction de maisons d'habitation, l'aménagement d'un « logement intégré » peut être autorisé. La notion de « logement intégré » étant définie conformément à la terminologie de l'annexe II du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Le logement intégré fait partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement

principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Art.2. Implantation générale :

- 2.1. Les zones d'implantation sont représentées sur la partie graphique. Pour certains lots, la partie graphique distingue la zone d'implantation du volume principal et du volume secondaire. Pour d'autres lots présentant une surface de construction assez importante, la distinction entre volume principal et volume secondaire est laissée au choix de l'auteur de projet du plan du logement. Les volumes secondaires pourront être placés en décrochement vers l'avant, vers l'arrière ou sur le côté du volume principal.
- 2.2. Chaque habitation comprendra obligatoirement un garage ou un car-port. L'accès au garage, respectivement la zone scellée entre la façade à rue et l'espace public, sera exécuté de manière à permettre le stationnement de minimum une voiture supplémentaire sur la propriété privée.
- 2.3. Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour les crèches jusqu'à 10 enfants est de quatre (4) emplacements. A partir de 10 enfants un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 5 enfants. Les emplacements de stationnement sont autorisés à l'intérieur des surfaces constructibles et au niveau de l'espace vert privé dans les reculs antérieur et latéraux. Les emplacements de stationnement au niveau de l'espace vert privé sont à aménager avec des matériaux perméables à l'eau.
- 2.4. Si un alignement obligatoire est défini sur la partie graphique du PAP, l'implantation devra se faire en respectant les alignements obligatoires sur au moins 65% de leur longueur.
- 2.5. En dehors des zones définies, aucune construction n'est admise exceptée des terrasses non couvertes, situées à hauteur du terrain et des abris de jardin.
La réalisation de dépendances servant d'abris de jardin peut être autorisée en cas de respect des conditions suivantes :
 - L'implantation devra figurer sur le permis de construire ou faire l'objet d'une demande de construction spécifique.
 - La surface est limitée à 30 m² maximum.
 - La hauteur de construction maximale est de 3,00m.
 - La dépendance ne pourra servir ni de garage, ni à des fins d'habitation, mais uniquement en tant qu'espace de rangement.
 - Le recul par rapport à la limite de propriété est de minimum 1 m. Il n'y aura pas de vue directe vers les terrains voisins.
- 2.6. Les marges de reculement latérales et arrières sont fixées pour chaque parcelle sur la partie graphique du PAP. En cas de variation de dimension du terrain entre la représentation graphique et la réalité, les marges de reculement sont à respecter en priorité, diminuant éventuellement d'autant l'emprise maximale constructible si nécessaire.

Art. 3. Hauteur des constructions et gabarits :

- 3.1. Les volumes principaux des maisons d'habitation seront composés d'un éventuel sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et éventuellement d'un deuxième étage mansardé. Ils respecteront les prescriptions dimensionnelles suivant partie graphique et suivant le règlement des bâtisses de la Commune de Boulaide.
La crèche sera composée d'un éventuel sous-sol et de deux niveaux pleins au maximum.
- 3.2. Le volume secondaire des lots 2a, 2b et 8a sera composé d'un rez-de-chaussée servant de garage et d'un espace sous toiture servant de rangement éventuel. La hauteur de corniche est comprise entre 2,50 m (minimum) et 3,50 m (maximum). La pente de toiture est comprise entre 25° et 40°. Les volumes secondaires des lots 3, 4, 8b et 9 sont composés d'un rez-de-chaussée servant de garage-remise. Ces volumes recevront de manière obligatoire une toiture plate de type toiture

verte. La hauteur d'acrotère sera comprise entre 2,80 m et 3,20 m. Cette disposition permettra l'aménagement de fenêtres au 1^{er} étage en façade principale.
La crèche sera dotée d'une toiture plate.

- 3.3. Les niveaux de rez-de-chaussée sont fixés de manière à garantir une différence de niveau de maximum 50 cm par rapport à l'aménagement du domaine public dans l'axe de la façade à rue, respectivement dans l'axe mitoyen pour les constructions mitoyennes formant un volume unique.
- 3.4. De même, les hauteurs de corniche et de l'acrotère sont fixées en fonction du niveau de la voirie à l'axe de la construction.

Art. 4. Toitures

- 4.1. La couverture des volumes principaux, de même que la couverture des volumes secondaires avec toiture en pente, est réalisée en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire en forme, texture et teinte (gris moyen à gris anthracite).
Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin.
- 4.2. Les corniches auront une saillie de maximum 0,30m par rapport au plan de la façade. De même, elles auront une hauteur comprise entre 0,10m et 0,30m, toutes moulures incluses.
- 4.3. Les pentes de toitures seront comprises entre 30° et 40° pour les volumes principaux et de 25° à 40° pour les volumes secondaires avec toiture en pente.

Art. 5. Éléments d'architecture

- 5.1. Afin de maintenir une unité architecturale de l'ensemble du lotissement, les volumes créés pour les constructions doivent être des volumes simples.
- 5.2. Un traitement différent du volume principal par rapport au(x) volume(s) secondaire(s) est souhaité. Il pourra se faire par le choix d'une couleur ou d'une texture de façade différente.
- 5.3. Pour les constructions d'habitation, les auvents sortants, balcons, corps avancés ainsi que tous les autres éléments saillants sont interdits.
- 5.4. Les décrochements dans les façades sont permis. Si ceux-ci consistent en des redents, notamment pour l'intégration des portes d'entrées, la toiture sera alors continue formant ainsi un auvent sans préjudice au point 5.3.
- 5.5. Les éléments annexes, vérandas, pergolas qui devront être inscrits dans les limites d'implantation fixées par le plan de lotissement, respecteront les pentes et matériaux des toitures des volumes principaux.

Art. 6. Remblais et déblais

- 6.1. L'implantation des constructions devra respecter au mieux les niveaux du terrain naturel.
- 6.2. Lors de la réalisation de déblais et respectivement de remblais, la différence entre le niveau du terrain remodelé et le niveau du terrain naturel initial ne pourra dépasser en aucun endroit 1,20m. La hauteur de murets de soutènements éventuels est limitée à maximum 0,80m de hauteur.
- 6.3. En outre, les travaux de remblais et de déblais devront figurer sur les plans du dossier d'autorisation de bâtir.

Art. 7. Espaces verts et zones perméables

- 7.1. Un arbre existant en limite de propriété du lot 8a et du domaine public est conservé. Un chemin piéton est créé entre les lots 9 et 10.
- 7.2. Sur l'ensemble des lots, les espaces privés hors zone constructible et accès sont à traiter comme des espaces verts privés. Ils devront être constitués d'au moins 80% de pelouses et zones arborées et devront impérativement rester perméables à la pluie. L'écoulement des eaux de pluie des zones terrasses se fera vers les zones vertes privées.
- 7.3. Le talus existant à l'arrière des lots 5 à 9 ne pourra être modifié de manière sensible dans sa topographie. Il devra être traité comme espace vert public et convient à l'installation d'une aire de jeux. Des plantations sont également à favoriser dans cette zone de manière à stabiliser le talus existant.
- 7.4. Le talus existant en fond des lots 10 et 11 ne pourra être modifié dans sa topographie et ne pourra jamais accueillir aucune construction. Il devra être traité comme espace vert privé. Des plantations étant à favoriser dans cette zone de manière à stabiliser le talus existant.
- 7.5. Surfaces scellées maximales à respecter par lot.

Tableau récapitulatif – Surfaces par lot

Surface total brute :	74,40	ares	
Surface infrastructures publiques :	18,14	ares	24,38 %
Surface nette des lots :	56,26	ares	

N° lot	Surface nette, (ares)	Emprise au sol (m2 maximum)	Surface scellé (m2 maximum)	Coefficient "Grundflächenzahl"	Surface scellé max. (coeff.)
1	3,02	112,00	127,00	0,37	0,42
2a	2,10	122,00	136,37	0,58	0,65
2b	2,64	122,00	136,37	0,46	0,52
3	3,30	122,00	180,89	0,37	0,55
4	4,43	123,46	153,36	0,28	0,35
5	19,07	700,00	1000,00	0,37	0,52
8a	3,63	147,00	199,67	0,40	0,55
8b	3,00	133,00	164,00	0,44	0,55
9	5,32	158,95	209,45	0,30	0,39
10	4,71	159,06	187,56	0,34	0,40
11	5,04	152,84	188,60	0,30	0,37
	56,26	2052,31	2683,27	0,36	0,48