

**REMS Engineering**  
15, Quartier  
L-4289 Esch-sur-Alzette



**Projet d'aménagement particulier (PAP) "an der Loun" à  
Baschleiden**

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »**

**(Projet de modification d'un plan d'aménagement particulier)**

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

N° 5.2. de l'ordre du jour  
**VU ET APPROUVÉ**

Boulaide, le ...22/05/2020...

**LE CONSEIL COMMUNAL**



**PARTIE ECRITE**

12 novembre 2019  
version modifiée du 11 mars 2020

**Bureau d'études  
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**

**RAUSCH**  
& Associés

## TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>3</b>
1.1.	Règlementations	3
1.1.1.	Mode d'utilisation du sol	3
1.1.2.	Prescriptions	3
1.2.	Autres réglementations	4
<b>ART. 2</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>6</b>

## ABREVIATIONS

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des eaux polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

## ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

### 1.1. Règlements

#### 1.1.1. Mode d'utilisation du sol

Le projet prévoit l'aménagement de 5 lots pour des maisons isolées de type unifamiliale.

#### 1.1.2. Prescriptions

##### a) Reculs et distances (m)

Le volume secondaire à un niveau hors sol, situé contre la façade arrière (véranda ou autre), aura un décrochement latéral par rapport à la façade principale d'au moins 30 cm.

*Toute saillie et tout retrait n'est autorisé qu'à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs.*

##### b) Hauteurs des constructions (m)

La hauteur à la corniche est définie comme différence d'altitude entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan de la toiture et le plan fini de la façade donnant sur la voie desservante, mesurée au milieu de ladite façade et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

##### c) Formes, pentes et orientations des toitures

Les volumes principaux ont une toiture à deux pentes. Les toitures plates et à pente unique sont autorisées sur les annexes et dépendances.

*Pour les toitures à 2 pentes est autorisé : l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, l'usage de matériaux d'aspect similaire, de tuiles de teinte mate et de couleur sombre (anthracite, brun foncé) et de zinc prépatiné. Les toitures doivent être de ton mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.*

*Pour les toitures plates ou à pente unique, l'utilisation de zinc prépatiné et les toitures végétalisées sont autorisées. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.*

*Les ouvertures en toiture seront implantées avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes et les noues de la toiture. La largeur des ouvertures en toiture ne dépassera pas 60% de la longueur de façade, s'agissant de la largeur simple ou cumulée.*

*L'interruption de la corniche est autorisée sur 60% au maximum de la longueur de façade, s'agissant de la largeur simple ou cumulée.*

##### d) Modelage du terrain avec indication des tolérances

Le niveau du terrain existant est à respecter dans la mesure du possible. La hauteur des déblais ou remblais sera au maximum de 1,50 m. La tolérance par rapport aux lignes de niveau projetées de la partie graphique sera de max.  $\pm 0,50$  m.

##### e) Nombre d'emplacements de stationnement

Les dispositions par rapport au nombre d'emplacements sont fixées au niveau de la partie écrite du PAG.

## 1.2. Autres réglementations

### a) *Aménagement des espaces extérieurs privés*

Les espaces extérieurs scellés peuvent être agencés différemment qu'indiqué sur la partie graphique tout en respectant la valeur maximale autorisée.

### b) *Servitudes*

Servitude de passage:

La zone humide et le tracé du tuyau existant sont grevés d'une servitude de passage. Toute construction et tout remodelage de la topographie existante y sont interdits.

Servitude écologique:

La plantation d'arbres et d'arbustes sur les lots privés, telle qu'indiquée sur la partie graphique (servitude urbanisation – paysagère) est obligatoire.

Pour chacun des lots, une haie indigène dont la longueur sera supérieure aux deux tiers de la largeur de sa parcelle, ainsi que minimum deux arbres à moyenne ou haute tige, seront plantés. Pour assurer une intégration optimale dans le paysage, cet écran de verdure doit être planté en îlots segmentés. Il ne doit pas nécessairement suivre les limites du parcellaire, mais plutôt présenter des décalages variés par rapport à ces limites.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales.

Dans l'emprise de la servitude urbanisation, le remodelage du terrain existant est interdit.

### c) *Accès*

Le revêtement de sol des accès carrossables est à réaliser avec les mêmes matériaux et de préférence les mêmes couleurs que ceux prévus pour l'espace public attenant. Ils sont de préférence à réaliser avec un matériau permettant l'infiltration des eaux de ruissellement.

Les accès de garage auront une pente entre +2 % et +12 % avec un rayon de raccordement concave de 20 m et un rayon convexe de 15 m à partir d'une pente de 8 %.

Les places de stationnement à l'exclusion de la rampe d'accès au garage seront construites avec des matériaux perméables.

### d) *Constructions et éléments naturels à conserver*

Les arbres longeant la route (indiqués sur la partie graphique) ainsi que la source sont à préserver et entretenir selon les règles de l'art (biotopes protégés).

Le mur existant sera préservé, il sera uniquement ajouré au niveau des accès aux maisons (voir partie graphique).

### e) *Murs et clôtures*

Les murs projetés, voire les adaptations du mur existant, sont à réaliser avec les mêmes matériaux et dans le même style que le mur existant (maçonnerie en pierre de taille, de préférence avec récupération des matériaux du mur existant).

Dans les reculs latéraux et postérieurs, l'aménagement de murs, clôtures, haies ou autres est autorisé. Les murs de soutènement sont limités à une hauteur hors sol de 1,50 m.

Tous les travaux de déblai, remblai, la dimension et la nature des murs, clôtures et surfaces consolidées (terrasses et accès) sont à indiquer sur les plans à joindre à la demande d'autorisation de bâtir des maisons.

**f) Drainage des caves**

D'une manière générale, les constructions semi- ou entièrement enterrées sont à réaliser sous forme de cuve étanche. Le drainage en nappe phréatique est prohibé.

**g) Superstructures et infrastructures techniques****Superstructures**

*A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.*

**Antennes et récepteurs paraboliques**

*Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.*

*Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.*

*L'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction.*

**Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques**

*L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et/ou en façade.*

*Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.*

*Il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures de pente inférieure à 20°.*

*Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti.*

**Pompes à chaleur et climatisations**

*L'installation d'appareils tels que pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.*

*L'installation dans les marges de reculement réglementaire antérieur et latéral est interdite.*

## ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

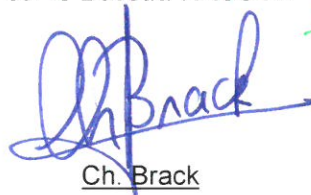
Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

La superficie des infrastructures ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 43 m<sup>2</sup>, ce qui représente 0,71% de la surface privée brute du projet. Il s'agit essentiellement du mur existant, qui sera cédé à la Commune.

Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention.

Etabli à Wahl, le 11 mars 2020

Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack