

**THOMAS & PIRON HOME S.A.**  
*La Besace, 14*  
B-6852 Our-Paliseur

**Projet d'aménagement particulier (PAP) "op der Strooss"  
à Bascharage**

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »  
(PROJET)**

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant  
l'aménagement communal et le développement urbain

**PARTIE ECRITE**

Référence: 17978/30c  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 04.03.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan KERSCH

22 mai 2017

**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>4</b>
1.1.	Mode et degré détaillé d'utilisation du sol	4
1.1.1.	Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP	4
1.1.2.	Réglementations	6
1.1.3.	Critères de construction	7
<b>ART. 2</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>8</b>
2.1.	Fonds destinés à être cédés à la Commune	8
2.2.	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	8
2.3.	Remblais et déblais	8
2.4.	Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention	8
2.5.	Aménagements des espaces verts publics	8
2.5.1.	Plantations	8
2.5.2.	Mobilier urbain	8
2.6.	Remarques	9
2.7.	ABREVIATIONS	10

## ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

### 1.1. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

Sont autorisés l'habitat et les services professionnels sous forme de "home based business" sur une surface nette des pièces destinées au séjour prolongé de personne n'excédant pas 30 m<sup>2</sup>.

Plusieurs constructions principales sur une seule parcelle ne sont pas admises.

#### 1.1.1. Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

##### a) Surfaces (m2)

La densité du projet est de 23,63 unités / hectare.

Les espaces extérieures scellées peuvent être agencées différemment qu'indiquées sur la partie graphique.

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

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

##### c) Reculs et distances (m)

La surface de la zone constructible n'est délibérément pas pleinement utilisé.

Lot n°	1 - 3	4 + 10	5 - 9
Habitation : recul min. antérieur	6,00 m	3,00 m	3,00 m
Recul min. antérieur porte garage	6,00 m	6,00 m	6,00 m
Habitation : recul min. latéral	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Habitation : recul min. postérieur	5,00 m	5,00 m	5,00 m
Habitation : profondeur max. zone constructible	14,00 m	14,00 m	11,00 m
Largeur maison minimale	7,00 m	7,00 m	7,00 m
Etage en retrait	max. 80 % par rapport à un étage plein	max. 80 % par rapport à un étage plein	max. 80 % par rapport à un étage plein

**d) Nombre de niveaux**

Lot n°	1-10
Nombre minimum de niveaux hors sol	2 + comble ou étage en retrait*
Nombre maximum de niveaux hors sol	2 + comble ou étage en retrait*
Nombre minimum de niveaux sous-sol	-
Nombre max de niveaux sous-sol	1
<b>Total maximum</b>	<b>2 + sous-sol + comble ou étage en retrait*</b>

\* étage en retrait sur max. 80 % de la surface d'un niveau plein

**e) Hauteurs des constructions (m)**

Différence de hauteur par rapport à l'axe de la rue, mesuré dans l'axe de la façade.

Lot n°	1-10
Hauteur min. à la corniche	-
Hauteur max. à la corniche	7,00
Hauteur min. au faîte	-
Hauteur max. au faîte	12,00
Hauteur max. à l'acrotère	Dernier niveau plein : 7,00 m Etage en retrait : 10,00 m

**f) Nombre d'unités de logement par construction**

Lot n°	1-10
Nombre min. par construction	1
Nombre max. par construction	1

**g) Type et disposition des constructions**

Lot n°	1	2	3	4	5
Nombre et type	1 maison en bande	1 maison en bande	1 maison en bande	1 maison isolée	1 maison jumelée
Lot n°	6	7	8	9	10
Nombre et type	1 maison jumelée	1 maison jumelée	1 maison jumelée	1 maison isolée	1 maison isolée

### 1.1.2. Réglementations

#### **a) Formes, pentes et orientations des toitures**

Orientation : voir partie graphique

Pente : les volumes principaux auront une toiture à deux pentes ou une toiture plate, les dépendances à un niveau pourront recevoir des toitures plates.

La longueur cumulée des lucarnes ne peut être supérieure à 1/3 de la longueur de la façade à laquelle elles se rapportent.

#### **b) Accès carrossables**

Voir partie graphique

#### **c) Surfaces destinées à recevoir des plantations**

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés comme jardin d'agrément ou potager.

#### **d) Dimensions des aménagements extérieurs**

Voir partie écrite du PAG

Les surfaces consolidées pourront être imperméabilisées dans les limites définies par le RBVS de la commune.

La tolérance du remblai/déblai par rapport aux lignes de niveau projetées de la partie graphique est de  $\pm 50$  cm.

Les dimensions des murs et clôtures en limite de propriété sont régies par le RBVS de la commune.

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

Sans objet

#### **f) Drainage**

Les drainages devront soit s'écouler gravitairement, soit, dans le cas échéant, les constructions en sous-sol devront être constituées d'une cuve étanche

### **g) Aménagement des dépendances**

Les dépendances ne sont pas reprises sur la partie graphique.

Les dépendances ne sont admises que sur les parcelles sur lesquelles se situe une construction principale. Les car-ports sont soumis aux mêmes prescriptions dimensionnelles que les garages. Ils ne sont pas totalisés dans le nombre d'emplacements fermés. Ils doivent servir uniquement au stationnement de véhicules ; le stockage de matériel de toute sorte y est interdit. Les garages peuvent être utilisés pour le stationnement de véhicules, local technique, stockage, local poubelle et similaire. Ils ne doivent en aucun cas être utilisés comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes.

Chaque parcelle dotée d'une construction principale peut accueillir, par ailleurs, une ou plusieurs dépendances ainsi qu'une pergola dans les reculs ci-dessous et sous réserve que les valeurs maximales d'emprises au sol, de surface du scellement du sol et surface construite brute ne soient pas dépassées :

- Garages et car-ports implantés dans les reculs avant et latéraux de la construction principale

Nombre : max. 3, garages et car-ports confondus

Hauteur : max. 3,20 m

Profondeur de construction : max. 8,00 m

Largeur : min. 3,00 m, max. 7,00 m

Recul avant : min. 6,00 m

Recul latéral : soit min. 3,00 m soit 0,00 m

Recul arrière : min. 5,00 m

- Autres dépendances implantées dans le recul arrière de la construction principale

Nombre : Pas de limitation

Hauteur : max. 3,00 m

Distance entre la construction principale et la dépendance : min. 3,00 m

Emprise au sol cumulée pour terrain < 5 a : max. 16,00 m<sup>2</sup>

Emprise au sol cumulée pour terrain ≥ 5 a : max. 26,00 m<sup>2</sup>

Recul par rapport aux limites : min. 1,50 m

- Pergolas implantées dans le recul avant, latéral ou arrière de la construction principale

Hauteur : max. 3,00 m

Emprise au sol pour terrain < 5 a : max. 16,00 m<sup>2</sup>

Emprise au sol pour terrain ≥ 5 a : max. 26,00 m<sup>2</sup>

Recul avant : min. 6,00 m

Recul latéral : min. 3,00 m

Recul arrière : min. 1,50 m

Les pergolas ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface constructible brute.

#### **1.1.3. Critères de construction**

Les constructions groupées devront présenter, entre elles, une architecture et une esthétique similaires. A priori, le gros œuvre des bâtiments jumelés ou en bande seront réalisés simultanément.

## **ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC**

### **2.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune**

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.

Les infrastructures ou les aménagements publics prévus suivant le projet d'aménagement particulier comprennent notamment les aires de circulation, le trottoir, les parkings publics, l'espace vert public, le chemin piétonnier et le bassin de rétention.

La superficie des infrastructures ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 12,21 ares, ce qui représente 28,87 % de la surface totale du projet.

### **2.2. Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique**

Sans objet

### **2.3. Remblais et déblais**

Sans objet.

### **2.4. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention**

L'évacuation des eaux sera réalisée en réseaux séparatifs.

Les eaux usées seront collectées et évacuées par le réseau d'assainissement existant dans la N 5. Les eaux pluviales et de drainage seront collectées dans un bassin de rétention et évacuées vers la cité « Kauligwies »,

L'infrastructure d'assainissement sera conçue et réalisée conformément aux dispositions et l'autorisation requise suivant la loi du 19 décembre 2008 sur la protection et la gestion de l'eau.

### **2.5. Aménagements des espaces verts publics**

#### **2.5.1. Plantations**

De préférence, des espèces indigènes seront plantées. Les plantations peuvent être modifiées suivant les conditions du dossier d'exécution.

#### **2.5.2. Mobilier urbain**

sans objet

## 2.6. Remarques

Les infrastructures peuvent être modifiées suivant les conditions du dossier d'exécution.

### **Alignement de voirie**

Les constructions jumelées ou en bande sont dotées d'un alignement obligatoire.

Dans le cas d'une nouvelle construction, celle-ci doit reprendre l'alignement avant de la construction adjacente sur au moins 50% de la longueur de la construction et sur tous les niveaux pleins. En tout état de cause, le recul avant et le recul avant devant les garages doivent être conformes à l'article 1.2.1.c du présent PAP.

Dans le cas d'une démolition, la reconstruction doit soit reprendre l'alignement avant des constructions existantes lors de l'autorisation du présent PAP, soit reprendre l'alignement avant de la construction adjacente sur au moins 50% de la longueur de la construction et sur tous les niveaux pleins. En tout état de cause, le recul avant et le recul avant devant les garages doivent être conformes à l'article 1.2.1.c du présent PAP.

### **Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant 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.<sup>1</sup> Il doit avoir une surface construite brute de max. 60 m<sup>2</sup>. Les dispositions concernant les emplacements de stationnement ne s'appliquent pas au logement intégré.

### **Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur au faîte**

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du faîte, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur des dépendances**

La hauteur d'une dépendance est mesurée à partir du terrain naturel. En cas de terrain naturel en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen. Ce niveau est calculé à partir de la moyenne des niveaux du terrain naturel aux extrémités de la future construction.

### **Recul**

*Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.*

*Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.*

**Pergolas**

Les pergolas sont des constructions ouvertes de tout côté et couvertes d'un toit, soit amovible soit fixe. Elles peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

**Home based business**

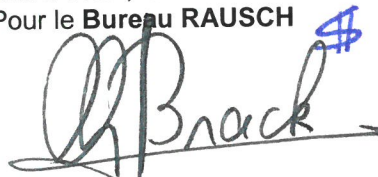
Est considérée comme «home based business» toute activité de service ou d'artisanat réalisée au domicile de l'entrepreneur et n'engendrant aucune nuisance ou incompatibilité par rapport à la fonction habitat. Une crèche n'est pas considérée comme home based business.

**2.7. 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
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
RBVS	Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

Etabli à Wahl, le 22 mai 2017

Pour le Bureau RAUSCH



Ch. Brack