

# Lotissement "an der Bamschoul"

BASTENDORF / COMMUNE DE BASTENDORF

## PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

(VERSION DU 09.04.2001)

Réf. : N° 12987  
Le présent document fait partie de l'avis  
favorable de la Commission d'Aménagement,  
émis dans séance du 27.04.2001,  
sous réserve des observations y énoncées.

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 16.1.03  
référence 12987-68

Le Ministre de l'Intérieur

  
Michel WOLTER



  
Kidel

COPIE

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

## DOCUMENTS ANNEXES

- |   |           |            |                      |
|---|-----------|------------|----------------------|
| 1. Plan de situation à l'échelle du village   | 1 : 1.000 | S-3006-c   | (Version 09.04.2001) |
| 2. Vue en plan du projet urbanistique   | 1 : 500   | S-3001-d   | (Version 09.04.2001) |
| 3. Coupes de principe du projet urbanistique  | 1 : 500   | S-3002-c   | (Version 09.04.2001) |
| 4. Plan d'aménagement particulier (partie graphique)  | 1 : 500   | S-4001-c   | (Version 09.04.2001) |
| 5. Raccordement pour infrastructures souterraines<br>(esquisse bureau d'études Schroeder & Associés s.a.) | 1 : 500   |            |                      |
| 6. Extrait cadastral du 2.4.1999 (copie)  |           |            |                      |
| 7. Plan de situation  | 1: 5 000  | S - 1002 - | (Version 09.04.2001) |
| 8. PAG actuel / Extension PAG   | 1: 2 500  | S - 1001 - | (Version 09.04.2001) |
| 9. Avis de l'Administration Communale concernant la modification du PAG                                   |           |            |                      |
| 10. Certificat d'inscription OAI (copie)  |           |            |                      |

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

### **1. Données de base**

L'ensemble des terrain destinés à être lotis se situent à la lisière ouest de la commune de Bastendorf, entre la rue principale ( CR 353) longeant le cours d'eau de la Blees et le prolongement de la "Bleesgaas" vers le lieu-dit "auf der Sandkaul".

Le site est actuellement parsemé d'arbres fruitiers et présente une dénivellation nécessitant une répartition judicieuse des parcelles constructibles et des voies de circulation, afin d'éviter des remblais et déblais trop importants avec les problèmes qui en découlent.

### **2. Conception urbanistique**

Dans le souci de créer un nouvel ensemble à caractère rural respectant l'échelle et la structure existantes du village de Bastendorf, le projet se base sur les principes suivants:

- extension de la zone d'habitation à faible densité pour créer un véritable "quartier" rural dont la taille s'apparente à celle des autres quartiers dans le tissu villageois existant,
- création de volumes de longueur différentes mais de même gabarit,
- mixité des formes d'habitat (résidence, maisons en bande, jumelées, isolées),
- limitation des profondeurs de construction à 9,5 m afin d'éviter des toitures trop volumineuses,
- implantation des bâtiments le long des courbes de niveau (d'où la forme trapézoïdale des parcelles),
- voies carrossables aménagées en "espace-rue",
- réseau de chemins piétons privilégiant la circulation non-motorisée vers le centre du village,
- plantation d'arbres structurant le domaine public,
- espace de jeux restant à l'état de verger pour rappeler l'affectation initiale du terrain et pour éviter le double-emploi avec les terrains de jeux aménagés à proximité,
- implantation d'un bâtiment placé en équerre par rapport à la ferme existante afin de marquer l'entrée du village.

L'accès à la partie des fonds repris par le projet située en dehors des limites actuelles du PAG est prévu par le chemin prolongeant la Bleesgaas vers l'ouest, à la cote 242, niveau moyen entre la partie supérieure et la partie inférieure de l'ensemble du lotissement.

Afin de ne pas utiliser le chemin privé passant se situant entre les bâtiments existants de la ferme, un nouvel accès est prévu par le CR 353 à l'entrée de la localité. Le tracé de la voirie tient compte de la topographie et suit les courbes de niveau du talus escarpé séparant la rue principale des terrains à aménager. Le tracé de la nouvelle voie d'accès au lotissement respecte la volonté du lotisseur de ne pas imposer aux habitants de la ferme existante destinée à être reconvertie en logements le passage de véhicules immédiatement devant leur porte et d'éviter ainsi des nuisances trop importantes. Cette voie de desserte augmente de manière sensible la qualité de vie des riverains et ne draine pas le trafic à travers toute la «Bleesgaas» pour aboutir au centre du village.

La configuration et l'orientation des parcelles exigent des solutions en plan "sur mesu-

re" pour les constructions qui y seront érigées. Outre le respect des gabarits et des reculs réglementaires stipulés dans les parties écrite et graphique du présent plan d'aménagement particulier (PAP), il est impératif de privilégier la jouissance du jardin en relation avec les pièces de séjour. Il faudra adapter les aménagements extérieurs des maisons voisines ou jumelées les unes aux autres, surtout afin de pouvoir planter les haies obligatoires. A cette fin, il sera utile de joindre à chaque dossier de demande de permis de construire un plan de situation montrant l'aménagement des alentours avec les cotes principales et toutes les constructions telles marches, murets, etc...

La partie située au Nord du lotissement est déclarée "zone verte" afin de garantir une transition plus sensible entre les terrains bâtis et les cultures et futaies qui les jouxtent. Aucune construction ne sera autorisée au dessus de la cote 245.

## **PARTIE ECRITE**

### **1. Situation**

Le présent projet porte sur un ensemble de terrains situés à Bastendorf au lieu-dit "Auf der Sandkaul" et est à aménager suivant les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et suivant les dispositions de la partie écrite du PAG du 24 février 1993.

### **2. Portée du règlement**

Les dispositions des parties écrite et graphique du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites à la partie écrite du plan d'aménagement général (Titre I) et au règlement sur les bâtisses de la Commune de Bastendorf (Titre II), priment et remplacent ces dernières qui restent cependant applicables à tout ce qui n'est pas prévu dans le présent texte.

### **3. Définition des zones**

Selon le PAG actuellement en vigueur, les terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier se trouvent dans différentes zones (voir schémas plan numéro S-4001-c) :

- zone à caractère rural à l'intérieur du périmètre défini par le PAG comprenant les alentours de la ferme et de la grange existantes,
- zone à caractère rural en dehors du périmètre défini par le PAG (extension nécessaire pour réaliser l'accès à partir de la rue principale / CR 353),
- zone à faible densité à l'intérieur du périmètre défini par le PAG,
- zone à faible densité en dehors du périmètre (extension nécessaire pour réaliser l'ensemble du lotissement).

Il est proposé de réaliser différents types de logements afin de couvrir une palette plus diversifiée de types de logements, que ceux prévus par l'article 7 de la partie

écrite du PAG:

- maisons unifamiliales isolées et jumelées,
- maisons en bande (parcelles 13, 14 et 15),
- maison plurifamiliale avec 4 à 5 appartements (parcelle 20).

#### **4. Implantation des bâtiments et marges de reculement**

Les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux, la profondeur de la bande de construction, les alignements et les emprises en sous-sol sont spécifiés dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-c).

Le recul des constructions sur les limites de propriété est prévu comme suit:

- marge de reculement sur l'avant: 5,50 m,
- marge de reculement sur l'arrière: min. 10,00 m,
- marge de reculement latéral: 3,00 m.

Cas d'une limite de propriété oblique par rapport à la construction:

- recul latéral minimum au point le plus rapproché: 1,90 m,
- recul arrière minimum au point le plus rapproché: 7,00 m.

Le recul des constructions sur les limites de propriété sera mesuré conformément aux articles 16, 17 et 18 du plan d'aménagement général de la commune de Bastendorf.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande, les alignements avant et arrière doivent être identiques pour toutes les unités.

#### **6. Nombre de niveaux**

La hauteur minimale de pièces destinées au séjour prolongé de personnes et la définition des niveaux pleins sera conforme à l'article 22 de la partie écrite du PAG.

Le nombre des niveaux pleins est spécifié dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-):

- II+C:** 2 niveaux hors sol et un niveau aménageable dans les combles,
- II\*+C:** 1 niveau semi-enterré, un niveau hors sol et un niveau aménageable dans les combles.

La surface habitable brute<sup>2</sup> de l'étage aménagé dans les combles ne peut dépasser 75% de la surface brute de l'étage en dessous.

<sup>2</sup> surface mesurée à l'intérieur des murs extérieurs.

#### **7. Toitures et hauteurs des constructions**

La pente et la forme des toitures, le gabarit des constructions et la définition de la hauteur des corniches seront conformes aux articles 21 et 27 de la partie écrite du PAG de la commune de Bastendorf.

En raison de la forte déclivité du terrain et de la parallélité des volumes bâtis par rap-

port à la voie publique, la hauteur de la corniche sera toujours mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue d'accès, au milieu de la façade parallèle à la rue d'accès.

On distinguera entre les deux cas:

- niveau du jardin arrière supérieur par rapport au niveau de la rue:  
la hauteur sous corniche ne dépassera pas 8,5 m,
- niveau du jardin arrière inférieur par rapport au niveau de la rue:  
la hauteur sous corniche ne dépassera pas 5,5 m.

La pente maximale des toitures est fixée à 35.°

Les toitures plates sont permises sur les volumes secondaires, vérandas, jardins d'hiver, avant-corps, saillies, etc. pour peu que la somme de leur surface ne dépasse pas 1/3 de la surface de l'emprise au sol de toute la construction.

Seuls sont permis les matériaux de recouvrement suivants:

Toitures inclinées.

- ardoises naturelles,
- ardoises synthétiques,
- tuiles de couleur anthracite,
- zinc "prévieilli" (teinte grise).

Toitures plates:

- recouvrement végétal (Gründach),
- bitume avec recouvrement de cailloux (teintes grises),
- zinc "prévieilli" (teinte grise).

Sont permis les types de toitures suivants:

- toit à 1 versant (pour peu qu'ils s'inscrivent dans le gabarit théorique maximal),
- toit à plusieurs versants.

Les pans coupés, dômes, et toitures courbes ne sont pas autorisés.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande, le type, la pente et la couverture des toitures, ainsi que la hauteur sous corniche doivent s'accorder entre eux. Les vues en plan, coupes et façades ainsi que les alentours y inclus les murs de soutènement et murets de jardin des maisons voisines construites ou pour lesquelles un permis de construire a déjà été accordé doivent être représentés dans les plans joints au dossier du permis de construire de chaque unité.

D'une manière générale, le faite du volume principal sera parallèle à la route d'accès.

## **8. Façades**

Seuls sont permis les matériaux suivants:

Volumes principaux:

- enduit à grain moyen ou fin



(teintes claires et moyennes se référant à celles du village existant).

Volumes secondaires, vérandas, avant-corps, saillies, etc.:

- enduit à grain moyen ou fin  
(teintes claires et moyennes se référant à celles du village existant),
- bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux),
- zinc "prévieilli" (teinte grise),
- pierre naturelle,
- ardoise naturelle et synthétique.

La somme des surfaces des matériaux mis en oeuvre autres que l'enduit sera inférieure ou égale au 1/3 de la surface totale des façades.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> pour le calcul de la surface totale des façades, la surface des ouvertures telles portes et fenêtres est à déduire.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande, les matériaux et leurs teintes doivent s'accorder entre eux.

## **9. Socles - niveau du rez-de-chaussée**

Le niveau maximal du rez-de-chaussée et la manière de le mesurer seront conformes à l'article 23 de la partie écrite du PAG.

## **10. Constructions d'agrément**

Les constructions d'agrément (terrasses couvertes, vérandas, jardins d'hiver, pergolas) peuvent être implantés en dehors de l'alignement arrière prévu par la partie graphique du présent PAP, pour peu que leur profondeur ne dépasse pas 3m, que leur longueur soit inférieure ou égale à 1/2 de la longueur de la façade à laquelle elles sont accolées et qu'elles soient en relation directe avec le jardin arrière.

Elles ne pourront comporter plus d'un niveau.

Les jardins d'hiver devront être vitrés sur au moins 3 côtés, la pente de la toiture ne pouvant dépasser 35°.

Les gloriettes, pavillons et autres abris seront érigés conformément à l'article 26 de la partie écrite du PAG.

## **11. Clôtures et murs de soutènement.**

En raison de la forte déclivité de l'ensemble des terrains à aménager, les murs de soutènement principaux sont repris dans la partie graphique du présent PAP (plan numéro S-4001-). Afin d'éviter les litiges entre voisins et pour assurer la stabilité de l'ensemble des terrains, ils seront construits d'une traite dans le cadre des travaux d'infrastructure .

Les coupes schématiques (plan numéro S-3002-c) montrent comment ils définissent les différents plateaux sur lesquels seront implantés les groupes de maisons.

Ainsi, les différences de niveau trop importantes entre terrains voisins et les problèmes

qui en découlent seront minimisés.

D'une manière générale, les clôtures et murs de soutènement seront érigés conformément à l'article 32 de la partie écrite du PAG.

La construction de murs de soutènement sur les parcelles privées ne sera possible que dans le cadre du projet des aménagements extérieurs de chaque terrain individuel et devra être autorisée par les autorités communales.

## **12. Accès aux garages et nombre de stationnements privés**

Les coupes de principe (plan S-3002-c) montrent la manière dont les maisons seront implantées sur le terrain. Les accès aux garages sont prévus au même niveau que la rue d'accès, afin d'éviter des rampes trop inclinées:

- lorsque le niveau du jardin arrière est supérieur au niveau de la rue, l'accès du garage se situera au niveau inférieur (niveau cave vu du jardin arrière),
- lorsque le niveau du jardin arrière est inférieur au niveau de la rue, l'accès du garage se situera au niveau intermédiaire (niveau premier étage vu du jardin arrière).

D'une manière générale, l'inclinaison des rampes et des accès aux garages ne dépassera pas 10%.

Le nombre d'emplacements privés à prévoir est le suivant:

- maisons unifamiliales: 2 emplacements dont un couvert (à l'intérieur de la construction),
- appartements: 1,5 emplacements par unité d'habitation dans un garage collectif.

Les accès sont marqués dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-c).

## **13. Emplacements de stationnement dans le domaine public**

Les emplacements de stationnement en surface sont indiqués dans la partie graphique du PAP (plan numéro S-4001-c).

## **14. Terrassements**

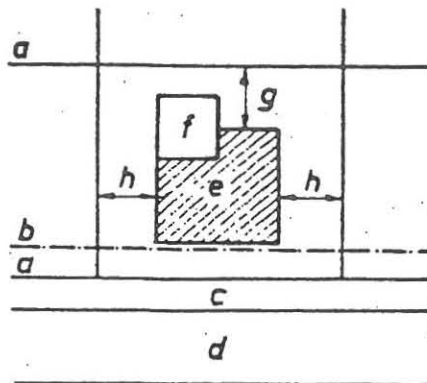
Outre l'obligation de construire les murs de soutènement repris dans la partie graphique du présent PAP (plan numéro S-4001-c), les travaux d'infrastructure et de voirie seront coordonnés avec les travaux de remblai/déblai sur les terrains privés. Ceci permettra de garantir un aspect homogène des aménagements extérieurs.

## **15. Plantations**

La plantation des haies reprises sur la partie graphique du présent PAP (plan numéro S-4001-c) est obligatoire. Les conifères ne sont pas autorisés.

09.04.2007  
C. Me

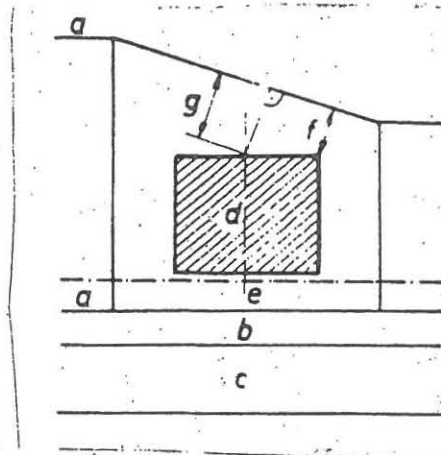




### Article 17 - Façade oblique

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.

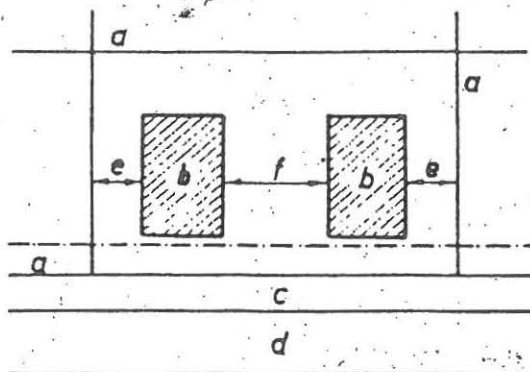
- a) limite de propriété
- b) trottoir
- c) voie, route, chemin
- d) bâtiment
- e) axe de symétrie du bâtiment
- f) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété: minimum  $g = 1$  m
- g) recul des constructions à mesurer



### Article 18 - Distances entre constructions sises sur la même propriété

La distance réglementaire entre bâtiments sis sur la même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.

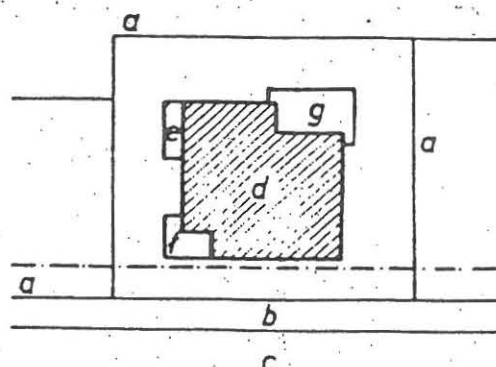
- a) limite de propriété
- b) bâtiment
- c) trottoir
- d) voie, route
- e) recul réglementaire
- f) distance entre bâtiments est égale à deux (e) reculs réglementaires



### Article 19 - Surface bâtie

La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

- a) limite de propriété
- b) trottoir
- c) voie, route
- d) surface bâtie
- e) perron
- f) seuil
- g) balcon



#### Article 21 - Alimentation en eau

- a) A l'intérieur du périmètre d'agglomération, tous les logements doivent être raccordés au réseau public de distribution.
- b) Une autorisation de bâtir ne sera accordée à l'intérieur du périmètre d'agglomération que si le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable sans artifice technique (pompes).
- c) L'alimentation en eau par puits est interdite à l'intérieur du périmètre.
- d) L'exécution des raccordements d'immeubles et des conduites intérieures est soumise aux dispositions spéciales valables en la matière.

#### Article 22 - Assainissement, égouts

- a) Tout terrain, sur lequel se trouvent des constructions doit être raccordé au réseau public d'égouts existant. La même disposition est applicable aux terrains non bâtis situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, sur lesquels se forment des eaux stagnantes ou des bourbiers. Les cours, passages et endroits similaires doivent être consolidés au moyen de dalles de béton ou d'un recouvrement analogue et raccordés à la canalisation.
- b) Une autorisation de bâtir ne peut être accordée que si le raccordement au réseau public d'égouts est réalisable par gravité naturelle.
- c) Les piscines doivent être raccordées aux égouts.
- d) Les raccordements particuliers aux collecteurs sont régis par le règlement communal sur les canalisations.
- e) Il est interdit d'installer des puits perdus.

#### Article 23 - Cabinets d'aisance

- a) Tout logement doit comprendre au moins un cabinet d'aisance. Celui-ci doit être muni d'un siphon et d'une chasse d'eau efficace et se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0,80 m sur 1,25 m dans oeuvre.

Dans le cas de logement comportant moins de 3 chambres à coucher, le cabinet peut exceptionnellement être installé dans la salle de bain ou dans la salle d'eau. Cette tolérance n'est applicable aux logements de dimensions plus grandes que s'il s'y trouve un second cabinet,

- b) Pour les locaux à usage d'atelier, de bureaux, d'entrepôts et d'auberges, il sera prévu au moins un cabinet et deux urinoirs par tranche de 25 personnes. Pour les locaux de réunion, salles de concert et de théâtre, il sera prévu une toilette pour dames par tranche ou fraction de tranche de 75 places assises et une toilette pour hommes par tranche ou fraction de tranche de 200 places assises.

Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussées destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,20 m, les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.

#### Article 23 - Rez-de-chaussée. Définition

- a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée (cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement, ou dépasse cette cote de 1,00 m au maximum pour les zones de moyenne et de faible densité et de 0,50 m au maximum pour les zones du centre.
- b) Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.
- c) Si, dans les parties déjà canalisées, ces cotes ne pouvaient être respectées pour des raisons techniques, le Bourgmestre pourra autoriser une dérogation. Toutefois, la hauteur à la corniche définie à l'article 3.6. et mesurée conformément aux dispositions de l'article 2.16. ne pourra pas être dépassée.

#### Article 24 - Alignements

- a) Les alignements sont déterminés par rapport à la limite du domaine public. Ils doivent être observés lors de toute construction, reconstruction ou transformation augmentant le volume de l'immeuble.
- b) Pour toute construction longeant la voirie de l'Etat, routes nationales et chemins repris, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministre des Travaux Publics.
- c) Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.
- d) Il est interdit d'ériger des constructions sur des conduites publiques souterraines.



En outre, seront prévus des urinoirs, comportant une stalle de 50 cm de largeur ou bien une cuvette, par tranche ou fraction de 50 places. En toute hypothèse, il sera prévu au moins une toilette pour hommes et deux toilettes pour dames, ainsi qu'un urinoir comportant trois stalles ou cuvettes.

- c) Les toilettes sont aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés, par des anti-chambres aérées, de toute pièce de séjour, usage d'atelier, ou destinée à la conservation de denrées alimentaires.

## Chapitre 2 - Esthétique des constructions et protection des sites

### Article 24 - Esthétique

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Il interdit toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection, le tout dans le cadre et dans les limites de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

### Article 25 - Implantation

Pour des raisons d'esthétique ou de vue, le bourgmestre peut imposer une autre implantation des bâtiments que celle prévue par le constructeur.

### Article 26 - Couleurs et matériaux

- a) Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.
- b) Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs sur les dépendances.
- c) Sur tout le territoire communal les toitures en tôle sont interdites. Toutefois, des exceptions peuvent être admises s'il s'agit de la réparation ou rénovation de toitures de dépendances de constructions destinées à l'exploitation agricole. Peuvent être acceptées dans ces cas les tôles en zinc titane prépatiné de couleur noire ou foncée. L'emploi de la tôle galvanisée reste interdite dans tous les cas.

### Article 27 - Façades

- a) Les façades non mitoyennes doivent être ajournées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

- b) Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

#### Article 28 - Enseignes

Sur l'ensemble du territoire communal, l'autorisation d'installer une enseigne ou tout autre objet similaire pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales pour des raisons de protection des sites.

#### Article 29 - Clôtures des parcelles

Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité le Collège des Bourgmestre et Echevins peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature, le tout sans préjudice aux dispositions de l'art. 2 du présent règlement. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 6 mois, l'Administration Communale y pourvoira aux frais des intéressés.

#### Article 30 - Exploitations à ciel ouvert

Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu sont interdits. Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut toutefois les autoriser dans les secteurs non exposés à la vue. Il fixe les dispositions à prendre en vue de sauvegarder les intérêts du voisinage.

#### Article 31 - Travaux de déblai et de remblai

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le Collège des Bourgmestre et Echevins pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

#### Article 32 - Plantations et abattage d'arbres

- a) Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des plantes pouvant être utilisées.



# LOTISSEMENT "AN DER BAMSCHOUL"

BASTENDORF / COMMUNE DE BASTENDORF

## PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

(VERSION DU 12.07.2004)

Ministère de l'Intérieur DATUR
2 <sup>e</sup> JUIL 2004
No 26884
Vu: : :

Réf. : N° <u>12987/68C</u>
Le présent document fait partie de l'avis de la Commission d'Aménagement, émis dans sa séance du <u>28 juillet 2004</u>

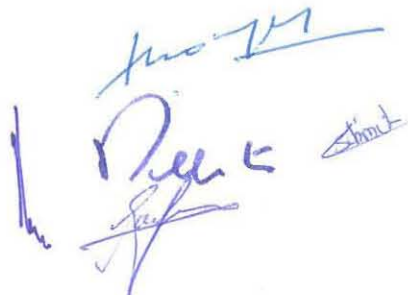
Référence: 12987-68C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 21 mars 2005

Le Ministre de l'Intérieur  
et de l'Aménagement du Territoire,

  
Jean-Marie HALSDORF



## EXPOSÉ DES MOTIFS

### 1. Données de base

L'ensemble des terrains destinés à être lotis se situent à la lisière ouest de la commune de Bastendorf, entre la rue principale (CR 353) longeant le cours d'eau de la Blees et le prolongement de la "Bleesgaas" vers le lieu-dit "auf der Sandkaul".

Le site est actuellement parsemé d'arbres fruitiers et présente une dénivellation nécessitant une répartition judicieuse des parcelles constructibles et des voies de circulation, afin d'éviter des remblais et déblais trop importants avec les problèmes qui en découlent.

### 2. Conception urbanistique

Dans le souci de créer un nouvel ensemble à caractère rural respectant l'échelle et la structure existantes du village de Bastendorf, le projet se base sur les principes suivants:

- extension de la zone d'habitation à faible densité pour créer un véritable "quartier" rural dont la taille s'apparente à celle des autres quartiers dans le tissu villageois existant,
- création de volumes de longueur différentes mais de même gabarit,
- mixité des formes d'habitat (résidence, maisons en bande, jumelées, isolées),
- limitation des profondeurs de construction à 9,5 m, afin d'éviter des toitures trop volumineuses,
- implantation des bâtiments le long des courbes de niveau (d'où la forme trapézoïdale des parcelles),
- voies carrossables aménagées en "espace-rue",
- réseau de chemins piétons privilégiant la circulation non-motorisée vers le centre du village,
- plantation d'arbres structurant le domaine public,
- espace de jeux restant à l'état de verger pour rappeler l'affectation initiale du terrain et pour éviter le double-emploi avec les terrains de jeux aménagés à proximité,
- implantation d'une résidence en équerre, afin de marquer l'entrée du village.

L'accès à la partie des fonds repris par le projet située en dehors des limites actuelles du PAG est prévu par le chemin prolongeant la Bleesgaas vers l'ouest, à la cote 242, niveau moyen entre la partie supérieure et la partie inférieure de l'ensemble du lotissement.

Afin de ne pas utiliser le chemin privé se situant entre les bâtiments existants de la ferme, un nouvel accès est prévu par le CR 353 à l'entrée de la localité. Le tracé de la voirie tient compte de la topographie et suit les courbes de niveau du talus escarpé séparant la rue principale des terrains à aménager. Le tracé de la nouvelle voie d'accès au lotissement respecte la volonté du lotisseur de ne pas imposer aux habitants de la résidence, le passage de véhicules immédiatement devant leur porte et d'éviter ainsi des nuisances trop importantes. Cette voie de desserte augmente de manière sensible la qualité de vie des riverains et ne draine pas le trafic à travers toute la «Bleesgaas» pour aboutir au centre du village.

La configuration et l'orientation des parcelles exigent des solutions en plan "sur mesure" pour les constructions qui y seront érigées. Outre le respect des gabarits et des reculs réglementaires stipulés dans les parties écrite et graphique du présent Plan d'aménagement particulier (PAP), il est impératif de privilégier la jouissance du jardin en relation avec les pièces de séjour. Il faudra adapter les aménagements extérieurs des maisons voisines ou jumelées les unes aux autres, surtout afin de pouvoir planter les haies obligatoires. A cette fin, il sera utile de joindre à chaque dossier de demande de permis de construire un plan de situation montrant l'aménagement des alentours avec les cotes principales et toutes les constructions telles marches, murets, etc.

La partie située au Nord du lotissement est déclarée "zone verte", afin de garantir une transition plus sensible entre les terrains bâtis et les cultures et futaies qui les jouxtent. Aucune construction ne sera autorisée au dessus de la cote 245.

## **PARTIE ÉCRITE**

### **1. Situation**

Le présent projet porte sur un ensemble de terrains situés à Bastendorf au lieu-dit "Auf der Sandkaul" et est à aménager suivant les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et suivant les dispositions de la partie écrite du PAG du 24 février 1993.

### **2. Portée du règlement**

Les dispositions des parties écrite et graphique du présent Plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites à la partie écrite du Plan d'aménagement général (Titre I) et au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Bastendorf (Titre II), priment et remplacent ces dernières qui restent cependant applicables à tout ce qui n'est pas prévu dans le présent texte.

### **3. Définitions des zones**

Selon le PAG actuellement en vigueur, les terrains concernés par le présent Plan d'aménagement particulier se trouvent dans différentes zones (voir schémas plan n° S-4001-f) :

- zone à caractère rural à l'intérieur du périmètre défini par le PAG comprenant les alentours de la ferme et de la grange existantes,
- zone à caractère rural en dehors du périmètre défini par le PAG (extension nécessaire pour réaliser l'accès à partir de la rue principale / CR 353),
- zone à faible densité à l'intérieur du périmètre défini par le PAG,
- zone à faible densité en dehors du périmètre (extension nécessaire pour réaliser l'ensemble du lotissement).

Il est proposé de réaliser différents types de logements, afin de couvrir une palette plus diversifiée que ceux prévus par l'article 7 de la partie écrite du PAG:

- maisons unifamiliales isolées et jumelées,
- maisons en bande (parcelles 13, 14 et 15),
- maison plurifamiliale avec 4 à 5 appartements (parcelle 20).

### **4. Implantation des bâtiments et marges de reculement**

Les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux, la profondeur de la bande de construction, les alignements et les emprises en sous-sol sont spécifiés dans la partie graphique du PAP (plan n° S-4001-f).

Le recul des constructions sur les limites de propriété est prévu comme suit:

- marge de reculement sur l'avant: 5,50 m,
- marge de reculement sur l'arrière: min. 10,00 m,
- marge de reculement latéral: 3,00 m.

Cas d'une limite de propriété oblique par rapport à la construction:

- recul latéral minimum au point le plus rapproché: 1,90 m,
- recul arrière minimum au point le plus rapproché: 6,50 m.

Le recul des constructions sur les limites de propriété sera mesuré conformément aux articles 16, 17 et 18 du Plan d'aménagement général de la commune de Bastendorf.

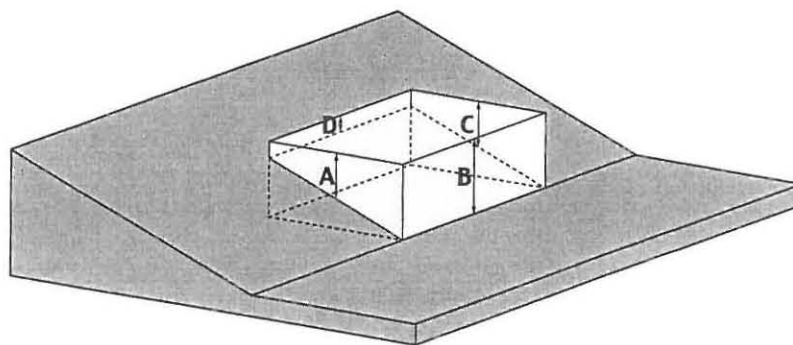
Dans le cas de constructions jumelées ou en bande, les alignements avant et arrière doivent être identiques pour toutes les unités.

### **6. Nombre de niveaux**

Le nombre de niveaux est fixé à II+C (voir partie graphique du PAP /plan n° S-4001-f). Ceci correspond à 2 niveaux pleins et à un niveau aménageable dans les combles. La surface habitable de ce dernier niveau ne dépassera pas 50% de la surface habitable de l'étage situé au dessous. La surface habitable se mesure à l'intérieur des murs extérieurs, sans tenir compte des murs porteurs, gaines et cloisons.

Un niveau est considéré comme plein lorsque la cote supérieure de sa dalle de plafond

(Deckenoberkante) se situe en moyenne à 1,40m au dessus de la cote du terrain naturel et si sa hauteur sous plafond correspond à celle des pièces destinées au séjour prolongé de personnes telle qu'elle est définie à l'article 22 de la partie écrite du PAG sur au moins 2/3 de sa surface.



$$(A + B + C + D) / 4 \leq 1,40M$$

## 7. Toitures et hauteurs des constructions

La pente et la forme des toitures, le gabarit des constructions et la définition de la hauteur des corniches seront conformes aux articles 21 et 27 de la partie écrite du PAG de la commune de Bastendorf.

En raison de la forte déclivité du terrain et de la parallélité des volumes bâtis par rapport à la voie publique, la hauteur de la corniche sera toujours mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue d'accès, au milieu de la façade parallèle à la rue d'accès.

On distinguera entre les deux cas:

- niveau du jardin arrière supérieur par rapport au niveau de la rue:
  - o la hauteur sous corniche ne dépassera pas 8,5 m,
- niveau du jardin arrière inférieur par rapport au niveau de la rue:
  - o la hauteur sous corniche ne dépassera pas 5,5 m.

La pente maximale des toitures est fixée à 35°.

Les toitures plates sont permises sur les volumes secondaires, vérandas, jardins d'hiver, avant-corps, saillies, etc., pour peu que la somme de leur surface ne dépasse pas 1/3 de l'emprise au sol de toute la construction.

Seuls sont permis les matériaux de recouvrement suivants:

Toitures inclinées:

- ardoises naturelles,
- ardoises synthétiques,
- tuiles de couleur anthracite,
- zinc "prévieilli" (teinte grise).

Toitures plates:

- recouvrement végétal (Gründach),
- bitume avec recouvrement de cailloux (teintes grises),
- zinc "prévieilli" (teinte grise).

Sont permis les types de toitures suivants:

- toit à 1 versant (pour peu qu'ils s'inscrivent dans le gabarit théorique maximal),
- toit à plusieurs versants.

Les pans coupés, dômes et toitures courbes ne sont pas autorisés.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande, le type, la pente et la couverture des toitures, ainsi que la hauteur sous corniche doivent s'accorder entre eux. Les vues en plans, coupes et façades, ainsi que les alentours, y compris les murs de soutènement et murets de jardin des maisons voisines construites ou pour lesquelles un permis de construire a déjà été accordé doivent être représentés dans les plans joints au dossier du permis de construire de chaque unité.

D'une manière générale, le faîte du volume principal sera parallèle à la route d'accès.

## 8. Façades

Seuls sont permis les matériaux suivants:

Volumes principaux:

- enduit à grain moyen ou fin (teintes claires et moyennes se référant à celles du village existant). Volumes secondaires, vérandas, avant-corps, saillies, etc.:

- enduit à grain moyen ou fin (teintes claires et moyennes se référant à celles du village existant),
- bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux),
- zinc "prévieilli" (teinte grise),
- pierre naturelle, ardoise naturelle et synthétique.

La somme des surfaces des matériaux mis en oeuvre autres que l'enduit sera inférieure ou égale au 1/3 de la surface totale des façades. Pour le calcul de la surface totale des façades, la surface des ouvertures telles que les portes et les fenêtres est à déduire.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande, les matériaux et leurs teintes doivent s'accorder entre eux.

## **9. Socles - Niveau du rez-de-chaussée**

Le niveau maximal du rez-de-chaussée et la manière de le mesurer seront conformes à l'article 23 de la partie écrite du PAG.

## **10. Constructions d'agrément**

Les constructions d'agrément (terrasses couvertes, vérandas, jardins d'hiver, pergolas) peuvent être implantées en dehors de l'alignement arrière prévu par la partie graphique du présent PAP, pour peu que leur profondeur ne dépasse pas 3m, que leur longueur soit inférieure ou égale à 1/2 de la longueur de la façade à laquelle elles sont accolées et qu'elles soient en relation directe avec le jardin arrière.

Elles ne pourront comporter plus d'un niveau.

Les jardins d'hiver devront être vitrés sur au moins 3 côtés, la pente de la toiture ne pouvant dépasser 35°.

Les gloriettes, pavillons et autres abris seront érigés conformément à l'article 26 de la partie écrite du PAG.

## **11. Clôtures et murs de soutènement.**

En raison de la forte déclivité de l'ensemble des terrains à aménager, les murs de soutènement principaux sont repris dans la partie graphique du présent PAP (plan n° S-4001-f). Afin d'éviter les litiges entre voisins et pour assurer la stabilité de l'ensemble des terrains, ils seront construits d'une traite dans le cadre des travaux d'infrastructure.

Les coupes schématiques (plan n° S-3002-c) montrent la manière dont ils définissent les différents plateaux sur lesquels seront implantés les groupes de maisons.

Ainsi, les différences de niveau trop importantes entre terrains voisins et les problèmes qui en découlent seront minimisés.

D'une manière générale, les clôtures et murs de soutènement seront érigés conformément à l'article 32 de la partie écrite du PAG.

La construction de murs de soutènement sur les parcelles privées ne sera possible que dans le cadre du projet des aménagements extérieurs de chaque terrain individuel et devra être autorisée par les autorités communales.

## **12. Accès aux garages et nombre de stationnements privés**

Les coupes de principe (plan n° S-3002-c) montrent la manière dont les maisons seront implantées sur le terrain. Les accès aux garages sont prévus au même niveau que la rue d'accès, afin d'éviter des rampes trop inclinées:

- lorsque le niveau du jardin arrière est supérieur au niveau de la rue, l'accès du garage se situera au niveau inférieur (niveau cave vu du jardin arrière),
- lorsque le niveau du jardin arrière est inférieur au niveau de la rue, l'accès du garage se situera au niveau intermédiaire (niveau premier étage vu du jardin arrière).

D'une manière générale, l'inclinaison des rampes et des accès aux garages ne dépassera pas 10%.

Le nombre d'emplacements privés à prévoir est le suivant:

- maisons unifamiliales: 2 emplacements dont un couvert (à l'intérieur de la construction),
- appartements: 1,5 emplacements par unité d'habitation dans un garage collectif.

Les accès sont marqués dans la partie graphique du PAP (plan n° S-4001-f).

#### 13. Emplacements de stationnement dans le domaine public

Les emplacements de stationnement en surface sont indiqués dans la partie graphique du PAP (plan n° S-4001-f).

#### 14. Terrassements

Outre l'obligation de construire les murs de soutènement repris dans la partie graphique du présent PAP (plan n° S-4001-f), les travaux d'infrastructure et de voirie seront coordonnés avec les travaux de remblai/déblai sur les terrains privés. Ceci permettra de garantir un aspect homogène des aménagements extérieurs.

#### 15. Plantations

La plantation des haies reprise dans la partie graphique du présent PAP (plan n° S-4001-f) est obligatoire. Les conifères ne sont pas autorisés.

#### 16. Antennes

Les antennes individuelles installées à l'extérieur des constructions sur les façades et toitures antérieures sont interdites.

Dans tous les autres cas, une autorisation du Bourgmestre est nécessaire.

#### DOCUMENTS ANNEXES

Plan d'aménagement particulier (partie graphique)	1: 500	S-4001-f	(Version 12.07.2004)
Bebauungsentwurf	1: 500	S-3001-f	(Version 26.05.2004)
Raccordement pour infrastructures souterraines (esquisse bureau d'études Schroeder & Associés s.a.)			
Avis de l'Administration communale concernant la modification du PAG			
Extrait cadastral du 22.12.1999		(copie)	
Certificat d'inscription OAI		(copie)	