



**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

**PAP « KIIRCHEPAD », Erpeldange, commune de Bous**



**Partie réglementaire : Partie écrite**

19 avril 2022 Indice e suite à l'Avis de la cellule d'évaluation Réf. : 19291/87c du 23.02.2022



**Initiateur :**

THOMAS & PIRON HOME S.A.

14, rue de la Besace

B-6852 OUR-PALISEUL



**Référence du Ministère de l'Intérieur :**

Avis de la Cellule d'Évaluation	19291/87c du 23.02.2022
Vote du Conseil communal	<b>19 MAI 2022</b>
Approbation du Ministre de l'Intérieur	



## Table des matières

<b>I - PARTIE GRAPHIQUE</b>	<b>3</b>
<b>II.-PARTIE ÉCRITE</b>	<b>4</b>
Art. 1 Délimitation et contenance des lots .....	4
Art. 2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public .....	4
Art. 3 Définition de l'utilisation du sol .....	4
Art. 4 Courbes de niveaux .....	5
Art. 5 Implantation des constructions .....	5
Art. 6 Éléments en saillie .....	6
Art. 7 Dépendances .....	7
Art. 8 Toitures .....	7
Art. 9 Superstructures et infrastructures techniques .....	8
Art. 10 Esthétique, matériaux et couleurs .....	9
<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE VERT PRIVÉ</b>	<b>14</b>
Art. 11 Espace vert privé .....	14
Art. 12 Espace pouvant être scellé .....	14
Art. 13 Clôtures et murs .....	14
Art. 14 Stationnement sur fonds privés .....	14
Art. 15 Plantations .....	15
Art. 16 Travaux de déblai et de remblai .....	15
Art. 17 Servitude de tréfonds sur le lot 13 .....	16
Art. 18 Servitude écologique .....	16
<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>17</b>
Art. 19 Voie, surface de circulation et chemins piétons / piste cyclable .....	17
Art. 20 Espace vert Public .....	17

Le projet d'aménagement particulier « Kiirchepad » à Erpeldange est élaboré conformément :

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

Au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Il a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général de la commune de Bous, et notamment du schéma directeur SD-E01 « Kiirchepad » qui détermine les options de développement couvrant l'ensemble des fonds concernés par le présent PAP « nouveau quartier ».

Le projet est destiné à la construction de maisons unifamiliales. Les maisons unifamiliales sont réparties sur 17 lots. Le PAP est couvert par un total de 17 unités d'habitation.

3

**I - PARTIE GRAPHIQUE**

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan et des coupes PP 230 REG 024 d, qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités en totalité ou en partie dans la partie graphique :

- La délimitation et la contenance des lots projetés ;
- Le mode et le degré d'utilisation du sol pour chaque lot ;
- La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés ;
- Les limites des surfaces constructibles, ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles ;
- Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol ;
- Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;
- Le nombre d'unités de logement ;
- Le type de constructions ;
- La forme des toitures ;
- Le modelage du terrain avec indications des tolérances ;
- Les emplacements de stationnement ;
- La typologie et la mixité de logements ;
- L'aménagement des espaces extérieurs privés ;
- Les servitudes ;
- Les accès ;
- Les constructions et éléments naturels à conserver ;
- Les murs ;
- Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

## II.-PARTIE ÉCRITE

La partie écrite complète et précise la partie graphique du PAP. En cas de contradiction ou d'incohérence entre les documents du plan d'aménagement particulier, le document le plus restrictif est d'application.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG respectivement le règlement communal sur les Bâtisses de la commune de Bous, en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP, sont d'application.

### DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

#### Art. 1 Délimitation et contenance des lots

Le PAP couvre une superficie brute de 97,05 ares environ délimitée en partie graphique sur base des fonds de plan suivants :

- Plan des surfaces n° 11110-07(b)-20171016 de GEOCAD Sàrl ;
- Levé topographique n° 11110-06(b) de GEOCAD Sàrl.

Le projet d'aménagement particulier « Kiirchepad » concerne les parcelles 1242/4771, 1285/4773 (partiellement), 1246/5002 et 1246/5006 ainsi que des parties du domaine public communal correspondant à la rue Kiirchepad et à un sentier communal.

#### Art. 2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés sont composés par :

- les espaces verts publics ;
- les voies de circulation ;
- les espaces pour l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 28,84 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit d'environ 29,72 % de la surface totale du PAP.

#### Art. 3 Définition de l'utilisation du sol

##### Mode d'utilisation du sol admissible

Le projet d'aménagement particulier « Kiirchepad » est divisé en **17 lots** à caractère privatif et prévoit les constructions suivantes, destinées à l'habitat :

- 6 maisons unifamiliales isolées ou jumelées par le garage → lots 4 à 08 et 13 ;
- 8 maisons unifamiliales jumelées → lots 09 à 12 et 14 à 17 ;
- 3 maisons unifamiliales en bande → lots 1 à 3.

Les autres activités admises doivent former un complément avec la fonction habitat et en aucun cas ne peuvent lui nuire. Seuls les services administratifs ou professionnels sont admis au rez-de-chaussée.

##### Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par les surfaces d'emprise au sol, surfaces construites brutes et surfaces de scellement du sol (ou surface scellée) dont les maximas applicables par lot qui sont définis en partie graphique.

**Logements à coûts modérés**

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 10 pour cent de la surface construite brute de chaque lot à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les surfaces des logements à coûts modérées doivent respecter les critères de surface utile d'habitation fixées par le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 exécutant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les logements à coûts modérés seront à réaliser sur les lots 14 et 15.

**Art. 4 Courbes de niveaux**

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique, sont à respecter avec une tolérance de 0,5 mètre au maximum.

**Art. 5 Implantation des constructions****Implantations**

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

Sauf indication en partie graphique, le recul postérieur est mesuré au milieu de la façade postérieure de la construction principale et perpendiculairement à la limite séparative.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

Lots 4 à 7 : aucune construction n'est admise dans la bande formée par la limite postérieure dédits lots et la limite située à 25 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau Ierpeldéngerbaach définie en partie graphique et grevée par une servitude écologique.

Lots 12 et 13 : aucune construction n'est admise dans la bande de 1,5 mètre à partir de la limite latérale et grevée par une servitude écologique.

**Niveaux des constructions**

Les constructions en demi-niveau et les sur-hauteurs sont autorisées pour les constructions principales.

**Les niveaux dans l'étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan par rapport à la façade est en retrait de min. 0,70 m par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Les hauteurs des constructions soit à la corniche soit à l'acrotère**

La hauteur hors sol d'une dépendance est fixée à 3,00 mètre maximum pour les garages et les carports et à 2,50 mètres pour les abris de jardin, sauf pour les abris de jardin en ordre contigu avec les garages.

Pour un carport, cette hauteur est mesurée au milieu de la façade de la dépendance correspondante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour un abri de jardin, cette hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain remodelé.

La hauteur à l'acrotère ou à la corniche est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Pour les maisons jumelées et les garages jumelés, la mesure est à prendre au droit de la limite de propriété séparant les deux immeubles, donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les maisons en bandes lots 1 à 3, la hauteur à la corniche est mesurée pour chaque maison séparément au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

#### **La hauteur des constructions munies d'un étage en retrait**

La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à l'acrotère surmontée de la hauteur de l'étage en retrait.

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. Le garde-corps de l'étage en retrait, même s'il est exécuté en dur, peut dépasser la hauteur ainsi définie sur la hauteur nécessaire.

La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait ne peut pas se situer au-delà de 4,00 m par rapport au niveau fini inférieur de l'étage concerné.

#### **Art. 6            Éléments en saillie**

---

##### **Les avant-corps**

Les avant-corps doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour avant-corps maximales définies en partie graphique.

Les avant-corps - des éléments architecturaux ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport au plan des façades - sont admis, sous condition qu'ils soient pris en compte dans la surface constructible brute maximale du lot.

Si la toiture de l'avant-corps est accessible, cette surface est considérée comme toiture terrasse.

##### **Les balcons**

Les balcons avec leurs structures portantes sont admis, sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 m à mesurer à partir du plan de la façade;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute du logement concerné
- qu'ils respectent un recul de 1,90 m sur les limites cadastrales latérales, à moins que deux projets soient présentés parallèlement comportant deux balcons adjacents accolés sur la limite cadastrale latérale commune.

Le présent article ne s'applique qu'aux niveaux pleins.





**Les auvents**

Les auvents et avants-toits peuvent faire saillie théorique de 0,70 m sur l'alignement de façade.

**La corniche**

La corniche peut faire saillie de 0,15 m par rapport au plan des façades.

**Les fondations**

Les fondations peuvent empiéter sur les marges de reculement imposées en fonction des nécessités techniques.

**Les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être posés à plat sur la façade, avec une saillie maximale de 0,35 mètre.

**Art. 7 Dépendances**

Les garages peuvent être utilisés pour le stationnement de véhicules, en tant que local technique, stockage et local poubelle. Ils ne doivent en aucun cas être utilisés comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes.

Les dépendances peuvent également être construit, tout ou en partie, sous forme de carport.

Pour les abris de jardin, seule la fonction d'abris de jardin est admise. Les abris de jardin sont définis en partie graphique.

A l'exception des éléments porteurs, l'usage du métal est proscrit. Les garages et carports sont constitués, soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale ou similaires (par exemple fibre-ciment...), soit en bois.

**Art. 8 Toitures**

Telles que définies en partie graphique, sont autorisées les toitures plates « tp », les toitures-terrasses « tt » et à double-pente « t2 ». Toute autre forme de toiture est proscrite.

Les toitures végétalisées obligatoire en partie graphique, doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée. Il doit s'agir de toitures vertes extensives dont le développement des végétaux et l'entretien sont limités.

Pour des constructions faisant partie d'un groupe de maisons jumelées ou en bande, une harmonie de conception des toitures est à rechercher.

**Ouvertures dans la toiture**

Des saillies dépassant le plan extérieur du toit, telles que lucarnes, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires sont autorisées.

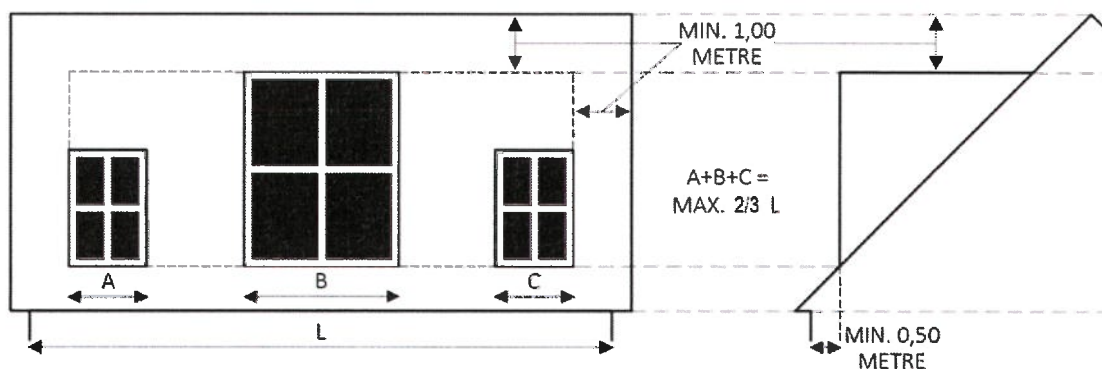
Ces ouvertures sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,00 m des limites latérales, des arrêts et des noues de la toiture. La largeur d'une ouverture ne dépasse pas 2,00 mètres. La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas 2/3 de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées en dessous dans la façade concernée.

La corniche ne peut pas être interrompue.

Les lucarnes doivent observer un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.

L'implantation des ouvertures est illustrée dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée :





## Art. 9 Superstructures et infrastructures techniques

### Superstructures

À l'exception des lanterneaux, des panneaux solaires ainsi que des cheminées et buses d'aération verticales, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets.

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Sont préférées les teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses et les espaces verts privés.

### Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être éloignés de 1,00 mètre de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35 degrés.

Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.

Les panneaux solaires en façades sont soumis aux prescriptions de l'article 6.

*[Handwritten signature and initials]*



**Art. 10 Esthétique, matériaux et couleurs**

L'usage de matériaux brillants ou réfléchissants, ainsi que les couleurs criardes sont interdits. Ceci compte également pour les superstructures et infrastructures techniques et en particulier pour les panneaux solaires.

Les matériaux qui répondent aux critères et principes du développement durable (écomatériaux) sont à privilégier.

**Façades**

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Par groupe de constructions (jumelées et en bande), une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

Concernant les matériaux naturels (pierre, bois...), il est recommandé d'utiliser des matériaux d'origine régionale et/ou certifiée. L'utilisation du granit est proscrite.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements.

Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).



Les façades :

blanc cassé
S 0502-Y
S 0502-Y50R
S 0502-Y50R
S 0502-Y50R
S 0505-Y10R
S 0505-Y20R
S 0505-Y30R
S 0505-Y40R
S 0603-G80Y
S 0804-G60Y
S 0804-Y30R
S 1000-N
S 1002-B
S 1002-R
S 1002-Y
S 1002-Y50R
S 1005-Y10R
S 1005-Y40R
S 1005-Y50R
S 1005-Y60R
S 1005-Y70R

ocre
S 0510-Y10R
S 0510-Y20R
S 0510-Y30R
S 0515-Y20R
S 1010-Y10R
S 1010-Y20R
S 1010-Y20R
S 1015-Y10R
S 1015-Y20R
S 1015-Y20R
S 1015-Y40R
S 1015-Y40R
S 1020-Y10R
S 1020-Y20R
S 2020-Y10R
S 2020-Y20R
S 2040-Y10R

beige
S 0505-Y20R
S 0507-Y40R
S 0804-Y50R
S 0907-Y10R
S 1005-Y10R
S 1005-Y20R
S 1010-Y10R
S 1010-Y40R
S 1510-G90Y
S 1510-Y10R
S 1510-Y20R
S 1510-Y30R
S 1510-Y40R
S 2005-Y10R
S 2005-Y10R
S 2005-Y40R
S 2010-Y20R
S 2010-Y30R
S 2010-Y30R
S 2010-Y40R
S 3010-Y40R
S 3010-Y40R

rouge
S 0510-Y80R
S 0907-Y50R
S 1010-Y50R
S 1010-Y60R
S 1020-Y50R
S 1020-Y70R
S 1510-Y50R
S 1510-Y60R
S 1515-Y40R
S 2010-Y40R
S 2010-Y60R
S 2020-Y60R
S 2030-Y70R
S 3010-Y50R
S 3020-Y60R
S 3020-Y70R
S3010-Y50R

gris chaud
S 1005-G60Y
S 1502-Y50R
S 2002-Y50R
S 2005-G40Y
S 2005-G90Y
S 3005-Y20R

gris froid
S 1000-N
S 1502-G50Y
S 2002-Y
S 2502-Y
S 2502-Y
S 3000-N



bleu
S 0502-B50G
S 1010-B
S 1010-R80B
S 1010-R80B
S 1510-R80B
S 1510-R80B
S 2002-G50Y
S 3005-R80B

vert
S 1010-Y
S 1510-G90Y
S 1515-G90Y
S 2005-G60Y
S 2005-G90Y
S 2005-Y10R
S 2010-G70Y
S 3005-G50Y
S 3005-G80Y
S 3010-Y10R
S 4010-G90Y



Les socles et encadrements :

pierre
S 1015-Y20R
S 1505-Y10R
S 1510-G90Y
S 2005-G90Y
S 2005-G90Y
S 2010-Y10R
S 2010-Y30R
S 3005-Y50R
S 3010-Y10R
S 3010-Y20R
S 3010-Y40R
S 4005-Y50R
S 4010-Y50R
S 4020-Y70R

#### Portes d'entrée maisons

Les portes d'entrées ont un design sobre. Les portes d'entrée seront en aluminium ou en bois et ont un revêtement en chêne naturel.

  
SK

**Fenêtres et portes de garage**

Les châssis extérieurs de fenêtre, les volets et stores, ainsi que les seuils de fenêtre sont de la même couleur gris-noir RAL 7021 ou similaire.

**Revêtements extérieurs**

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées côté rue, notamment les entrées de garage, doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace rue adjacent.

**AMÉNAGEMENT DU DOMAINE VERT PRIVÉ****Art. 11 Espace vert privé**

Les marges de reculement antérieures, latérales et postérieures imposées doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses au niveau du terrain naturel. Les soubassements doivent être perméables.

Sont autorisés dans les marges de reculement des équipements techniques enterrés, à savoir, notamment un réservoir d'eaux pluviales sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain remodelé et d'être recouvert de verdure.

**Art. 12 Espace pouvant être scellé**

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux surfaces dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Leur emprise et la surface du scellement sol maximale sont définies par lot en partie graphique.

L'utilisation de revêtements qui répondent aux critères et principes du développement durable (écomatériaux) est à privilégier. Les matériaux issus des déchets de la sidérurgie sont interdits.

**Art. 13 Clôtures et murs**

Sur les limites entre la propriété privée et le domaine public, des haies sont obligatoirement plantées sur la propriété privée. Seules des haies taillées constituées d'essences indigènes sont autorisées. Leur hauteur est limitée à 1,00 mètre. En cas de doublement de la haie par une clôture, cette dernière devra obligatoirement se trouver du côté privé du lot concerné. Il s'agira de préférence de clôtures du type « ganivelle en châtaignier »

Les limites de propriétés latérales et postérieure peuvent être clôturées (haies, clôture) jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 mètres.

La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupés, derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 3,50 mètres.

Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 0,75 mètre sont autorisés sur des terrains en pente dans les reculs latéral et postérieur. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1,0 mètre est à respecter.

Pour les lots 04 à 07, et 12 à 13 aucun mur de soutènement est autorisé dans la servitude écologique.

**Art. 14 Stationnement sur fonds privés**

Conformément au schéma directeur, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à 2 minimum par unité de logement.



L'aménagement de garage dans le sous-sol des maisons unifamiliales est interdit.

**Art. 15**            Plantations

---

L'utilisation de plantes d'essence indigène est obligatoire en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer dans l'autorisation de bâtir.

**Art. 16**            Travaux de déblai et de remblai

---

Tout éventuel remodelage du terrain doit s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines. Les modelés doivent respecter la pente requise pour l'évacuation des eaux de surface.

Les murs et les murets éventuels sont à implanter à l'intérieur de la surface définie comme pouvant être scellée.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 m.

Handwritten signature in blue ink, followed by the initials '3K' in blue ink.

**Art. 17** Servitude de tréfonds sur le lot 13

Afin de garantir le passage d'une canalisation d'eaux usées / mixtes, depuis l'angle nord-est du PAP et sa connexion dans le réseau du futur quartier, une servitude de passage est à régler par convention sur le lot 13. Une bande de 2 mètres en limite latérale du lot 13 doit rester libre de toute construction et de toute plantation. Aucune plantation à moins de 0 m 50 de la zone couverte par la servitude n'est admise.

Les détails de mise en œuvre de la servitude et les modalités d'aménagement, ainsi que les responsabilités seront réglés dans la convention contractuelle correspondante entre la commune et le propriétaire du terrain auquel elle s'applique.

Cette servitude est obligatoirement reprise en bonne et due forme dans les actes notariés.

**Art. 18** Servitude écologique

A l'intérieur de la servitude écologique frappant les lots 4 à 7 et des lots 12 et 13, ni des remblais / déblais, ni des constructions sont autorisés.

Les haies projetées sur les lot 12 et 13 (dans la zone d'intégration paysagère) sont à planter d'essences indigènes reprises parmi les essences suivantes : amélanchier commun (Amelanchier ovalis), épine-vinette (Berberis vulgaris), buis (Buxus sempervirens), bruyère commune (Calluna vulgaris), clématite des haies (Clematis vitalba), cornouiller mâle (Cornus mas), cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), noisetier (Corylus avellana), cotonéaster sauvage (Cotoneaster integerrimus), aubépine (Crataegus), genêt à balais (Cutisus scoparius), bois-joli (Daphne mezereum), fusain d'Europe (Euonymus europaeus), lierre grimpant (Hedera helix), houx (Ilex), troène commun (Ligustrum vulgare), chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum), camérisier à balais (Lonicera xylosteum), prunellier (Prunus spinosa), nerprun purgatif (Rhamnus cathartica), bourdaine (Frangula alnus), groseillier (Ribes), groseillier épineux (Ribes uva-crispa), églantier commun (Rosa canina), mûrier sauvage (Rubus fruticosus), framboisier (Rubus idaeus), sureau noir (Sambucus nigra), sureau à grappes (Sambucus racemosa), myrtille (Vaccinium), viorne lantane (Viburnum lantana), boule de neige (Viburnum opulus). L'utilisation et l'entretien de la servitude sont réglées dans la convention entre l'initiateur du PAP et la commune et repris dans les actes notariés des lots concernés.



**AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Environ 29,72%, soit 28,84 ares, de la surface du terrain à bâtir brut du projet d'aménagement particulier sont à céder au domaine public. Ils sont destinés à la réalisation :

- Des infrastructures de desserte : voie de circulation Zone 30, zone résidentielle, trottoir, chemin de mobilité douce et piste cyclable, placette, emplacement de stationnement public ;
- Des espaces verts publics : zone de verdure, aire de rétention pour eaux pluviales, fossé, plantations ;
- Une aire de jeux.

Les projets d'exécution relatifs à l'aménagement du domaine public doivent être élaborés sous l'égide du service technique de la commune de Bous.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

L'aménagement détaillé et les cotes d'altitude des infrastructures projetées peuvent être adaptés en fonction des besoins et particularités de la zone. Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible.

**Art. 19** Voie, surface de circulation et chemins piétons / piste cyclable

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

Un espace extérieur perméable est à garantir au niveau de l'arbre à conserver.

Le revêtement de la voirie, des chemin piétons / piste cyclable sont de type pavé à l'ancienne « Réimerwee » et de calepinage « C, J » ou similaire.

Le chemin « Kiirchepad » traversant au nord le fossé en pont est à réaliser de façon minimaliste à faible impact environnemental, soit en dalle en béton apparent et garde-corps métallique, soit en construction en bois.

**Art. 20** Espace vert Public

L'utilisation de plantes d'essence indigène est recommandée. Le type de plantation sera défini avec le service compétent de la commune au moment de l'élaboration du projet d'exécution.

Un arbre existant, repéré comme « arbre à moyenne ou haute tige à conserver » devra être maintenu et sera à intégrer dans l'aménagement du domaine public du projet d'aménagement particulier. Avant le commencement des travaux et pour la durée totale des travaux d'aménagement, l'arbre et ses racines sont à protéger de manière efficace par une clôture périmétrique.



**Annexe II – RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune »****Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol****A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

**B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

**C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

**D. Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

**E. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

**F. Terrain à bâtir net**

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

**G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**H. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

**a. hauteur des locaux :**

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

**b. affectation des locaux :**

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

**c. Solidité et géométrie des locaux :**

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



**I. Surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

**J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

**K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

**L. Surface de vente**

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.




**Annexe II RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier »****Annexe II : Terminologie****Acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

**Alignement de voirie**

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

**Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

**Avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

**Balcon**

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

**Bande de construction**

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

**Car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

**Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

**Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

**Construction**

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

**Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

A large handwritten checkmark or signature in blue ink, with a small 'x' and the number '2' written below it.



**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte / Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

**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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

On entend par ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

**Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

**Logement de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

**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.

**Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

**Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

**Niveau en sous-sol**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**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.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.



On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

**Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

