





Référence: 16 826/87c

Le présent document fait partie du projet  
ayant fait l'objet de ma décision  
d'approbation du: 16.02.2013  
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

  
Jean-Marie HALSDORF

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER AU LIEUDIT  
« ERPELDANGE » À ERPELDANGE

**PARTIE ECRITE**

Commune :	BOUS		
Parcelles :	Parcelles situées à la section C d'Erpeldange au lieudit « Am Séissfeld » et inscrit au cadastre sous les numéros partie 1113/4848, 1113/4850 et 1113/4851 d'une contenance totale de 08a05ca		
Maître d'ouvrage :	 Signature		
Conception :	 Friederici Michelle pour FG architectes		
	 FG architectes s.à.r.l. 52, rue de la Libération L-3511 Dudelange info@fgarchitectes.lu www.fgarchitectes.lu t: 26 51 13 16 f: 26 51 13 17		
	Dudelange, le 08 mai 2013		

## *PREAMBULE*

**La partie écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier, intitulé P.A.P. AU LIEUDIT « AM SEISSFELD » et situé dans la localité d'Erpeldange.**

**Ce Plan d'Aménagement Particulier est situé dans la zone d'habitation à faible densité HAB-df.**

**Ce Plan d'Aménagement Particulier est réalisé conformément à la loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et ses règlements Grand Ducaux afférents.**

## Art 1 Le degré d'utilisation

Chaque parcelle ou lot est défini par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement de sol (CSS) et la densité de logement (DL).

Les coefficients sont définis suivant la Terminologie dans l'Annexe II de la loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

**CUS**: somme des surfaces construites brute de tous les niveaux/surface du terrain à bâtir brut

**COS** : surface d'emprise au sol de la construction/surface du terrain à bâtir net

**CSS** : surface de sol scellé/surface du terrain à bâtir net

**DL** : nombre d'unités de logement/surface du terrain à bâtir brut

**surface construite brute** : la surface hors œuvre 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.

**surface d'emprise au sol** : la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise en 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.

**surface scellée** : la surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. 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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Les constructions doivent respecter les valeurs maximales des coefficients CUS, COS, CSS et DL dans la partie graphique du présent Plan d'Aménagement Particulier.

La valeur pécuniaire et foncière des lots ne peut être établie sur base des valeurs COS et CUS indiquées pour chaque parcelle.

## Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

	LOT / IIOT				surface du lot / de l'îlot [ares]
surface d'emprise au sol [m2]	min.	max.	min.	max.	surface constructible brute [m2]
surface du scellement du sol [m2]	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions			hauteur des constructions [m]		

## Art 2 -Les prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

### Art 2.1. Destination

Le lot du PAP « Erpeldange » est destiné essentiellement à la construction d'habitations familiales. Une affectation autre et partielle (activité artisanale, libérale), d'une surface n'excédant pas les 50% de la surface habitable de l'habitation peut être autorisée sous condition qu'elle n'engendre aucune pollution, ni nuisance et n'entrave pas l'affectation principale.

### Art 2.2.Type et disposition des constructions hors sol

Les constructions doivent être implantées dans les limites des surfaces constructibles définies dans la partie graphique. Le type de construction et le nombre de niveaux sont définis dans le cartouche correspondant au lot.

Les surfaces destinées à un emplacement de stationnement peuvent être converties en espace vert.



### **Art 2.3. Alignements obligatoires**

Les constructions principales des maisons isolées doivent présenter une largeur minimale de 9.00m.

### **Art 2.4. Reculs**

Les reculs sont définis par la distance entre l'implantation maximum de la surface constructible et la limite de propriété (marquée par un trait discontinu noir). On distingue trois types de reculs : les reculs latéraux, avants et postérieurs. Ils sont définis dans la partie graphique comme des valeurs minimales.

#### **Art 2.4.1. Profondeur des bâtiments**

La profondeur des bâtiments servant à l'habitation sera de 16.00 m au maximum.

#### **Art 2.4.2. Marge de reculement avant**

Les constructions seront implantées avec un recul avant de min. 6.00 m à max. 10.00 m, suivant partie graphique.

#### **Art 2.4.3. Marge de reculement latérale**

Le recul des constructions sur la limite latérale sera égale ou supérieur à 3.00 m ou sans recul pour les constructions jumelées.

#### **Art 2.4.4. Marge de reculement arrière**

Les constructions pourront être construit jusqu'à la limite de la zone constructible puisque la parcelle 113/4848 déborde cette limite et accuse une limite postérieure de égal ou supérieur à 10.00m, suivant partie graphique.

## **Art 2.5. Gabarits**

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti. Les constructions devront épouser le terrain naturel.

### **Art 2.5.1. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de la corniche principale avant et arrière est de 6.00 m, mesuré à partir du terrain naturel, comme défini dans la partie graphique. La hauteur maximale du faîtage est de 10.50 m, mesurée à partir du terrain naturel, comme défini dans la partie graphique. La hauteur maximale de l'annexe en toiture plate du côté postérieure sera de 4.50 m, comme défini dans la partie graphique.

### **Art 2.5.2. Niveaux**

Le nombre de niveaux pleins destinés entièrement ou partiellement à l'habitation est II, soit deux niveaux + combles.

## **Art 2.6. Toitures**

Les constructions principales sont couvertes d'une toiture à 2 versants.

Les constructions annexées peuvent être couvertes par une toiture plate ou toiture terrasse.

La direction du faîtage et le front de bâtisse obligatoire devront respecter ceux définis dans la partie graphique. Ils correspondent au volume principal et tiennent compte d'une orientation optimale pour la mise en œuvre d'une maison à basse consommation d'énergie ou passive.

La couverture devra être d'un ton mat ou demi-mat exclusivement. Elle sera de teinte grise et réalisée en ardoise naturelle ou artificielle ou éventuellement en zinc. Les couvertures en tuiles sont interdites. Les lucarnes à toitures courbes sont interdites. Les tabatières sont autorisées.

## **Art 2.7. Souches de cheminée**

Elles seront ardoisées, en inox ou en zinc, de ton mat, réduites de par le nombre et situées à proximité du faîte. Les massifs en saillie sur les élévations sont proscrits. Les conduits apparents en inox sont autorisés.

## **Art 2.8. Menuiseries**

Les menuiseries extérieures de teintes rouges, vertes, bleu claires, jaunes et autres couleurs vives sont proscrites.

## **Art 2.9. Couleur et l'emploi des matériaux**

Les matériaux et couleurs locaux sont recommandés.

L'utilisation de matériaux tels le bois, la pierre naturelle, le métal sont permises pour la réalisation de maximum 50% de la surface totale des façades. Néanmoins dans le cadre d'une construction aux critères écologiques et dans l'optique d'un développement durable, ce pourcentage de surface peut atteindre les 100%.

## **Art 2.10. Architecture**

Le Plan d'aménagement particulier préconise une architecture en relation avec son milieu et exempt de toute gratuité dans l'élaboration du plan et de ses élévations (façades). L'architecture doit s'imprégner d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture au site. L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible pour laisser intactes les valeurs relatives du milieu. L'effet rapproché doit lui aussi sauvegarder les valeurs du cadre. Il doit être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par l'imitation des formes urbaines ou rurales, l'ornement et la polychromie. Il doit contribuer à une perception franche des volumes. Toutes les faces des constructions seront traitées en façade sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible et permettre un ensoleillement et un éclairage rationnel voir poétique des pièces. Aucun détail superficiel (baies, auvents, lucarnes, jeux de matériaux, murets,..) ne pourra prendre le pas sur la perception volumétrique du bâtiment.

## **Art 2.11. Aménagements extérieurs**

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue pour tous les sentiers et chemins piétons ainsi que pour les surfaces dénommées « zone mixte à usage privé ».



## **Art 2.12. Stationnements et accès carrossables**

Si une surface fait l'objet d'un dallage en pavés, celui-ci sera choisi dans des teintes grises ou à dominance grise. Tous les accès voiture de la partie graphique peuvent faire l'objet de modification quant à leur positionnement et leurs dimensions. La largeur maximale des accès voiture ne doit pas excéder les 5.00m (permission de voirie des ponts & chaussées).

### **Nombre d'emplacements de stationnement :**

3 emplacements de stationnement pour les maisons unifamiliales dont au moins 1 emplacement à l'abri.

La rampe d'accès doit faire objet d'une demande de permission de voirie envers l'administration de Ponts & Chaussées.

## **Art 2.13. Clôtures**

Les murets (en briques, parpaings, bois, etc.) et panneaux de tous types sont interdits en dehors des endroits prévus par le PAP ou lorsque aucune différence de niveau excédant 50cm ne le justifie.

## **Art 2.14. Plantations**

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies composées d'une ou plusieurs des essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert) et seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert foncé. L'ensemble des haies sera constitué au minimum de 3 plants par mètre courant. Le nombre de plants au mètre sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant. Les haies situées en bordure de voie publique auront une hauteur maximale de 80cm.

## **Art 2.15. Contenance et pourcentage de la cession :**

Les 06ca de la parcelle 1113/4850, soit 0,75% du terrain brut, seront cédés gratuitement à l'administration communale de Bous.

## **Art 2.16. Travaux de déblai et de remblai :**

Le terrain naturel est à sauvegarder. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravant la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface. *(voir article 16 du règlement des bâtisses).*