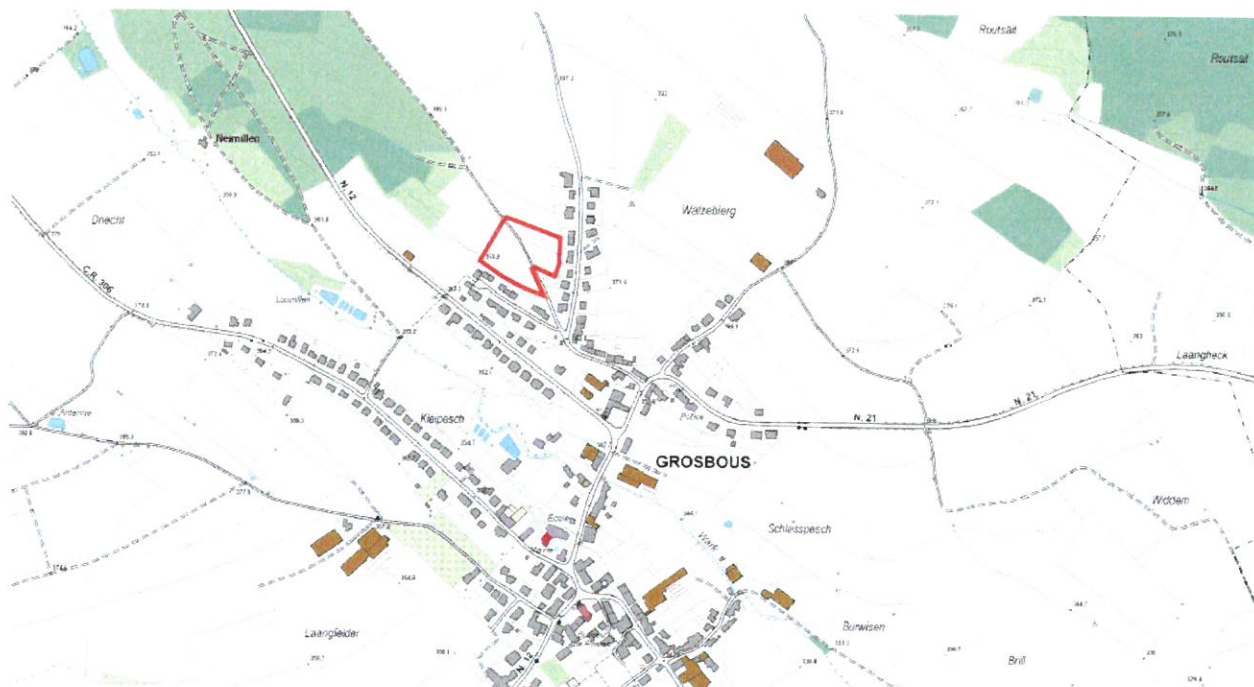


PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Am Frankräich » à Grosbous



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

Septembre 2018

VU ET APPROUVÉ
Grosbous, le

1 4 NOV. 2018

le conseil communal,

Référence: 184.111.115C

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 06/03/2019

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdig



TABLE DES MATIÈRES

Art. 1. Définition des différents espaces.....	7
1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles	7
1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	7
Art. 2. Définition de l'utilisation du sol.....	8
2.1 Mode d'utilisation du sol admissible.....	8
Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol	8
3.1 Règle générale	8
3.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles.....	8
3.2 Eléments en saillie	8
Art. 4. Type des constructions.....	9
4.1 Différence de hauteur entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin et hauteur libre sous plafond	9
4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	9
4.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	9
4.4 Les formes des toitures	10
4.5 La couleur et à l'emploi des matériaux	10
4.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	11
Art. 5. Espaces de stationnement et accès.....	12
5.1 Les emplacements de stationnement	12
5.2 Les accès.....	12
Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs privés.....	13
6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	13
6.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp).....	13
6.3 Les murs et clôtures	14
6.4 Servitude paysagère « intégration paysagère »	15
6.5 Servitude de passage.....	15
Art. 7. Aménagement des espaces extérieurs publics	16
7.1 Voie et surface de circulation.....	16
7.2 Stationnement public	16
7.3 Espace vert public (EVP)	16
7.4 Gestion de l'eau de pluie.....	16



Art. 8. Les surfaces destinées à recevoir des plantations.....	17
8.1 Prescriptions relatives aux Espaces Verts Privés (EVP)	17
8.2 Prescriptions relatives aux Espaces Verts Publics (EVP).....	20
Art. 9. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	21
9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir..	21
9.2 Dispositions exécutoires.....	21

Le présent projet d'aménagement particulier 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence 20151953-LP-U001- indice F qui constitue la partie graphique.

- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public RGD Art. 2 (1)
- la délimitation et la contenance des lots ou parcelles RGD Art. 2 (2)
- le mode d'utilisation du sol admissible RGD Art. 2 (2)
- Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles RGD art. 2. (2) 2.
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol RGD art. 2. (2) 3.
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère RGD art. 2. (2) 4.
- le type des constructions RGD art. 2. (2) 6.
- la formes des toitures RGD art. 2. (2) 7.
- Les emplacements de stationnement RGD art. 2 (2) 9.
- L'aménagement des espaces extérieurs privés RGD Art. 2 (2)
- Les servitudes RGD Art. 2 (2)
- Les accès RGD Art. 2 (2)
- Les constructions et les éléments naturels à conserver RGD Art. 2 (2)
- Les murs et clôtures RGD Art. 2 (2)
- La couleur et l'emploi des matériaux RGD Art. 2 (2)

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé RGD Art. 2 (2)
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée RGD art. 2. (2) 1.
- le nombre d'unités de logement RGD art. 2. (2) 5.
- Le modelage du terrain avec indication des tolérances RGD art. 2. (2) 8.
- Les distances à observer entre les constructions RGD Art. 2 (2)
- Les typologies et mixité de logements RGD Art. 2 (2)

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 2 (2)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 107,20 ares se composant de la manière suivante :

- environ 98,90 ares issus du domaine privé,
- environ 8,30 ares issus du domaine public communal.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de délimitation du PAP réf. 172989 du 29 avril 2015 élaboré par l'administration du cadastre et de la topographie.
- le plan topographique 20151953-LP-T001 du 16/02/2015 élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 2 (1)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés à :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle,
- aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément,
- stationnements publics,
- cheminement piéton.

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet, et destinés à être cédés au domaine public, est de 24,83 ares (23,16%) se composant de la manière suivante :

- terrains cédés au domaine public communal, environ 17,40 ares (16,23%),
- terrains du domaine public communal et destinés au domaine public communal, environ 7,44 ares (6,94%).

ART. 2. DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 2 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements unifamiliaux.

ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

3.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

RGD art. 2. (2) 2.

Le recul latéral minimal des constructions principales et les reculs avants sont repris au cas par cas dans la partie graphique.

A l'exception des lots 10 et 12, le recul postérieur minimal des constructions principales est de huit mètres (8,00 m).

3.2 Eléments en saillie

Les éléments en saillie (saillies fixes et saillies mobiles) seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

ART. 4. TYPE DES CONSTRUCTIONS

RGD art. 2. (2) 6.

4.1 Différence de hauteur entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin et hauteur libre sous plafond

☐ Différence de hauteur entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin

La différence de hauteur entre le terrain naturel à la limite arrière de la construction et le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin ne doit pas dépasser 2,00m.

☐ Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et soixante centimètres (2,60 m). Les locaux destinés au séjour temporaire de personnes auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 2. (2) 3.

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

Au-dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un niveau complémentaire en retrait, possédant une surface correspondant au maximum à :

- Quarente-cinq pour cent (max. 45 %) pour les typologies de bâtiment A1 et B ;
- Cinquante pour cent (max. 50 %) pour les typologies de bâtiment A, A2 et G ;
- Cinquante-cinq pour cent (max. 55%) pour les typologies de bâtiment C, C1 et F ;
- Soixante pour cent (max. 60%) pour les typologies de bâtiment D et E ;
- Soixante-dix pour cent (max. 70 %) pour la typologie de bâtiment E1, de la surface du niveau plein sur lequel il se situe.

4.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 2. (2) 4.

La hauteur à l'acrotère des maisons unifamiliales à respecter est de dix mètres (10,00 m) au maximum.

La hauteur du dernier niveau plein à respecter est de sept mètres (7,00 m) au maximum.

Pour les lots 6 à 10 et 13 à 18, la hauteur à l'acrotère et la hauteur du dernier niveau plein sont mesurées 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 lots 1 à 5, 11 et 12, la hauteur à l'acrotère et la hauteur du dernier niveau plein sont mesurées par rapport à la façade arrière donnant sur le jardin et perpendiculairement au terrain naturel.

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

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur à l'acrotère, hauteur du dernier niveau plein) et de matériaux et teintes utilisés. L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et les décrochements entre des bâtiments contigus sont autorisés.

4.4 Les formes des toitures

RGD art. 2. (2) 7.

Les toitures devront être plates.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique. Les capteurs et panneaux solaires, ainsi que les éoliennes placées au sol sont interdits.

☐ Toiture-terrasse

Une terrasse peut être aménagée au-dessus du dernier niveau plein des constructions. La toiture-terrasse doit être sécurisée de manière à éviter les chutes de personnes.

4.5 La couleur et à l'emploi des matériaux

RGD art. 2 (2)

Les couleurs et matériaux pour la couverture de la toiture, pour la façade et des châssis des fenêtres et portes doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur.

Les matériaux contenant des produits facilement inflammables (Catégorie B3 suivant la norme DIN 4102), poisons ou représentant un danger quelconque pour la santé des usagers sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

A l'exception des toitures végétalisées, les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé ou noir et mat.

Pour les abris de jardins des lots 17 et 18, l'utilisation du bois est préconisée.

4.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

☐ Car-port/Garage

L'aménagement d'un garage ou d'un car-port est autorisé par lot dans les fenêtres constructibles correspondantes, reprenant les prescriptions suivantes :

- les toitures devront être plate,
- les toitures végétales sont autorisées,
- hauteur à l'acrotère de maximum de trois mètres (3,00 m) par rapport au terrain naturel.

☐ Abri de jardin

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé des lots 17 et 18, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : vingt-cinq mètres carrés (16 m²),
- les toitures plates ou à deux pans sont autorisées,
- les toitures végétales sont autorisées,
- hauteur à l'acrotère de maximum de trois mètres (3,00 m) par rapport au terrain naturel.

L'abri de jardin doit respecter une distance de deux mètres (2,00 m) par rapport au recul postérieur du terrain voisin.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Les emplacements de stationnement

RGD art. 2. (2) 9.

☐ Emplacements de stationnement privés

Deux emplacements de stationnement privés par logement sont requis.

Les emplacements de stationnement pourront être aménagés soit sous forme de garages, soit à l'intérieur de la construction principale, soit sous forme de car-port.

La surface dans le recul antérieur permettant l'accès aux car-ports des lots 1 à 5 est considérée comme un emplacement de stationnement extérieur.

5.2 Les accès

RGD art. 2. (2.)

Les accès aux garages ou car-ports doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 2. (2)

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de préférence perméables de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,

☐ Terrasses

Une terrasse privative peut être aménagée dans l'espace extérieur pouvant être scellé. La superficie des terrasses est la suivante, par unité de logement :

- maximum vingt mètres carrés (25 m²).

Pour le lot 10, une terrasse privative peut être aménagée dans l'espace vert privé avec une surface de vingt mètres carrés maximum (25 m²).

☐ Accès carrossable et piéton

Un accès carrossable et piéton depuis le domaine public à chaque construction est autorisé dans l'espace extérieur pouvant être scellé.

Les accès piétons et carrossables extérieur sont à réaliser en matériaux perméables ou semi-perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants).

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

6.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Pour l'ensemble des lots, des chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé avec des matériaux perméables.

6.3 Les murs et clôtures

RGD art. 2. (2)

☐ Travaux de déblai et de remblai et murs de soutènements

En raison de la configuration spécifique du terrain naturel, des travaux de remblais et déblais sont permis pour permettre l'implantation des constructions.

Les travaux de soutènement, de remblai, de déblai, de fixation de talus et de drainage doivent être conçus de sorte à éviter tout tassement des constructions, des aménagements et des terrains sur les fonds propres et limitrophes.

Les travaux de remblai et déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Les matériaux utilisés pour les remblais de terrain ne doivent en aucun cas contenir des matières organiques, polluantes et dangereuses.

Entre les limites de propriétés privées, les murs de soutènements sont interdits.

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale.

☐ Clôtures

Clôtures en bordure de limites séparatives

La hauteur finie d'une clôture opaque ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

La hauteur finie d'une clôture végétale ne doit pas dépasser 1,90 mètre.

Ces restrictions valent pour des terrains voisins de même niveau et jusqu'à une distance de 2,00 mètres par rapport à la limite de propriété. La hauteur est mesurée parallèlement par rapport au niveau du terrain naturel.

Clôtures en bordure du domaine public

La hauteur finie d'une clôture opaque ne doit pas dépasser 1,00 mètre.

La hauteur finie de toute clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

La hauteur des clôtures est mesurée parallèlement par rapport à la voie desservant, ou le cas échéant par rapport au trottoir et constituent à chaque point la hauteur maximale absolue.

Le bourgmestre peut déroger aux dispositions qui procèdent en présence d'un terrain en forte pente par rapport à la voie desservante. Toutefois, une clôture ne peut jamais dépasser une hauteur de

deux (2) mètres mesurés suivant les indications du présent article.

Garde-corps

En cas de risque de chute libre de plus de 1,20 m, un dispositif contre les risques de chute, d'une hauteur finie d'au moins 0,90 mètre minimum est à prévoir.

La hauteur du dispositif peut être abaissée jusqu'à 0,80 m au cas où l'épaisseur du garde-corps dépasse 0,50 m.

Au-delà d'une hauteur de chute de 12,00 m, le dispositif contre les risques de chute doit s'élever à au moins 1,00 m à partir du niveau fini du plancher.

6.4 Servitude paysagère « intégration paysagère »

RGD art. 2. (2)

Les zones de servitude paysagère « intégration paysagère » visent à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents ainsi qu'à faire écran aux zones urbanisées par rapport aux espaces sensibles. La bande de verdure a une largeur entre cinq et dix mètres (5,00 - 10,00 m). Toute construction y est interdite, excepté les aménagements pour la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers.

6.5 Servitude de passage

RGD art. 2. (2)

Les servitudes de passage reprises sur la partie graphique ont pour objectif l'écoulement des eaux pluviales vers le raccordement à la canalisation projetée. Ces bandes de terrain sont à laisser libre de toute construction.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Voie et surface de circulation

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

7.2 Stationnement public

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables à l'eau comme par exemple les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou des matériaux similaires. Leurs dimensions doivent être d'au moins deux mètres et soixante-dix centimètres (2,70 m) sur cinq mètres (5,00 m). En cas de stationnement longitudinal, les dimensions sont de deux mètres vingt (2,20 m) sur six mètres (6,00 m).

7.3 Espace vert public (EVP)

Les Espaces Verts Publics sont destinés à recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales. Ils peuvent comporter des chemins piétons.

7.4 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers le bassin de rétention à ciel ouvert au sud-est du site. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

8.1 Prescriptions relatives aux Espaces Verts Privés (EVp)

Pour l'aménagement de la servitude « urbanisation – intégration paysagère IP 1 » sont autorisées les espèces suivantes:

Pour les arbustes pour haie taillée :

- Troène commun – *Ligustrum vulgare*
- Charme commun - *Carpinus betulus*
- Houx commun- *Ilex aquifolium*

Pour les arbres de haute tige pour haie bocagère, plantation de groupe ou en isolé:

- Frêne à fleur - *Fraxinus ornus*
- Alisier blanc - *Sorbus aria*
- Sorbier intermédiaire - *Sorbus intermedia*
- Chêne sessile - *Quercus petraea*
- Erable champêtre - *Acer campestre*
- Charme commun - *Carpinus betulus*

Pour les arbustes pour haie libre:

- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
- Troène commun - *Ligustrum vulgare*
- Viorne obier - *Viburnum opulus*
- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea* 'Winterbeauty'
- Rosier sauvage - *Rosa tomentosa*
- Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus* 'Red Cascade'
- Sureau à grappes - *Sambucus racemosa*
- Mûrier des haies - *Rubus fruticosus*
- Bourdaine - *Rhamnus frangula*

Pour l'aménagement de la servitude « urbanisation – intégration paysagère IP 2 » sont autorisées les espèces suivantes:

Pour les arbres fruitiers de haute tige en groupe et/ou en isolé:

- Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*
- Poirier domestique - *Pyrus communis* (cf annexe 2 du RGD du 18 mars 2008)
- Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
- Pommier domestique - *Malus domestica* (cf annexe 2 du RGD du 18 mars 2008)
- Prunier domestique - *Prunus domestica* (cf annexe 2 du RGD du 18 mars 2008)
- Cerisier - *Prunus cerasus*

Liste d'arbres fruitiers recommandés (extrait de l'annexe 2 du Règlement Grand Ducale du 18 mars



2008)

Pommiers:

Adam's Parmäne / Norfolk Pippin / Adams Pearmain

Albrechtapfel (Prinz Albrecht von Preußen)

Berlepsch (Goldrenette Freiherr von Berlepsch) / Reinette Dorée de Berlepsch (Baron de Berlepsch)

Bittenfelder

Boiken

Börtlinger (Weinapfel)

Boskoop (Roter B.) / Belle de Boskoop / «Gröapel»

Brettacher

Champagner Renette / Reinette Blanche de Champagne

Dülmener (Herbst-) Rosenapfel

Eifeler Rambur (Dürener Rambur)

Erbachhofer

Fromms Renette

Gehrsers Rambour

Gelber Edelapfel / Drap d'Or / Golden Noble

Gewürzluiken

Goldparmäne / Reine des Reinettes

Goldrenette von Blenheim / Reinette Dorée de Blenheim

Goldrenette von Peasgood / Sanspareille de Peasgood / Peasgood's Nonsuch

Graue Herbstrenette / Reinette Grise d'Automne / Herbst-Rabau / «Gröapel»

Graue Französische Renette / Reinette Grise d'Hiver / «Gröapel»

Grenadier (RGF*)

Gris Braibant (RGF*)

Harberts Renette

Hauxapfel

Herrnhut (Schöner von H.)

Hilde

Himbacher Grüner

Himbeerapfel (von Holowaus)

Jakob Fischer

Jakob Lebel / Jacques Lebel

James Grieve

Joseph Musch (RGF*)

Kanada Renette (Graue Kanadarenette) / Reinette du Canada / Gris du Canada

Königlicher Kurzstiel / Court pendu royal

Landsberger Renette / Reinette de Landsberg

Linsenhofener Renette

Luxemburger Renette / Grüne Renette / Reinette des vergers

Porzenapfel

Président Roulin (RGF*)

Purpurroter Cousinot (Eisenapfel) / Cousinotte Rouge-Pourpre

Radoux (RGF*)

Rambo / Rheinischer Winterrambour / Rambour d'Hiver du Rhin

Reinette Evagil (RGF*)

Reinette Hernault (RGF*)

Rheinische Schafsnase

Rheinischer Bohnapfel / Pomme Bohn / «Koppestill»

Rote Sternrenette / Calville étoilée

Roter Bellefleur / Siebenschläfer / Belle Fleur Rouge (Double Belle Fleur, Belle Fleur)

Roter Eiserapfel / Pomme Eiser Rouge

Roter Herbstkalvill / Calville Rouge d'Automne

Roter Trierer Weinapfel

Ruhm von Kirchwärdler

Schöner von Nordhausen / Belle de Nordhausen

Triumph von Luxemburg / Cwastresse Double (RGF*)

Weißer Klarapfel / Transparente blanche

Weißer Winter-Taffetapfel

Wiesenapfel / Reinette de Chenée

Wiltshire (Schöner von W.)

Zabergäu Renette (Graue Renette vom Zabergäu)

Zuccalmaglio Renette / Reinette de Zuccalmaglio

Poiriers:

Alexander Lucas
 Alexandrine Douillard
 Amanlis Butterbirne / Beurré d'Amanlis /Wilhelmine / Duchesse de Brabant
 Blumenbachs Butterbirne / Soldat Laboureur
 Bosc's Flaschenbirne / Beurré Bosc
 Clapps Liebling / Clapp's Favourite
 Diels Butterbirne / Beurré Diel
 Doppelte Philippsbirne / Double Phillippe / Beurré de Merode
 Esperens Herrenbirne / Seigneur Esperen (nicht synonym mit Esperens Bergamotte)
 Frühe von Trévoux / Précoce de T.
 Gelbe Muskatellerbirne
 Gelbmöstler / Welsche Bergbirne
 Gellerts Butterbirne / Beurrée Hardy
 Gräfin von Paris / Comtesse de Paris
 Grüne Jagdbirne
 Gute Graue / Poire Grise Bonne
 Hofratsbirne / Conseiller de la Cour
 Jeanne d'Arc
 Josephine von Mechelen / J. de Malines
 Jules Guyot (Dr.)
 Katelenbirne / Sommer-Apothekerbirne / Bon Chrétien d'Été
 Köstliche von Charneux / Poire Légipont
 Le Lectier
 Lebruns Butterbirne / Beurré Lebrun
 Luxemburger Mostbirne
 Mme Verté
 Napoleons Butterbirne / Beurré Napoléon *
 Nêlschesbir / Nâgelsche Birne
 Neue Poiteau / Nouveau Poiteau
 Oberösterreichische Weinbirne
 Pastorenbirne / Poire de curé / «Napoléonsbir» */ «Niklosbir»
 Pleiener Mostbirne
 Pontebir
 Rote Bergamotte / Bergamotte Non Pareille
 Schmelzende von Thirriot / Fondante de Thirriot / Triomphe des Ardennes
 Schweizer Wasserbirne
 Sievenicher Mostbirne
 Stuttgarter Geißhirtle / Cheviere de Stoutgart
 Triumph von Vienne / Triomphe de Vienne
 Vereinsdechantsbirne / Doyenné de Comice
 Williams Christ / Williams Bon Chrétien

Pruniers:

Althanns Reneklode / Reine Claude Comte d'Althann / «Reine-Claude Conducta»
 Anna Späth
 Bavay Reneklode / Reine-Claude de Bavay
 Belle de Louvain / Schöne von Löwen
 Belle de Thuin (RGF®)
 Bleue de Belgique
 Bühler Frühzwetsche
 Czar (The Czar) / Czarpfleume
 Ersinger Frühzwetsche
 Fellenberg / Quetsch d'Italie / Altesse Double
 Frühe Reneklode / Reine-Claude Hâtive / Early Green Gage
 Große Grüne Reneklode / Reine-Claude Dorée (Reine-Claude Dorée-Crottée)
 Hauszwetsche / Altesse Simple / «Hausquetsch»
 Kirke's Pflaume / Kirkes Plum

Metzer Mirabelle / Mirabelle de Metz
Monsieur Hâtif (Prune Monsieur)
Nancymirabelle / Mirabelle de Nancy
Oullins Reneklode / Reine-Claude d'Oullins
Ontariopflaume
Opal
Ortenauer Zwetsche
Prenzeprimm / Prune de Prince
Sainte-Catherine (RGF*)
Stanley
Wangenheims Frühzwetsche
Wignon (RGF*)
Zimmers Frühzwetsche

L'implantation des arbres repris sur la partie graphique dans l'Espace Vert Privé peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

8.2 Prescriptions relatives aux Espaces Verts Publics (EVP)

L'implantation des arbres repris sur la partie graphique dans l'Espace Vert Public peut être adaptée et détaillée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

Il est recommandé de planter des essences de petite taille en bord de route (voirie au sud du PAP), notamment :

- Amélanchier ovalis
- Acer platanoides 'Globosum'
- Sorbus aucuparia
- Sorbus aria
- Prunus padus

ART. 9. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 2. (2)

Le présent PAP ne présente pas de constructions à démolir.

Dans le cadre du présent PAP, une partie de haie et un arbre situé le long du chemin rural « am Frankräich » (classés art. 17) sont à conserver. Ces éléments à conserver sont repris dans la partie graphique du PAP.

Pour les éléments naturels détruits dans le cadre du PAP (classés art.17), des mesures compensatoires sont à définir et devront respecter les conditions fixées par le Département de l'Environnement.

9.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

TERMINOLOGIE

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 »

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.

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 faîtage 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 îlot 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.

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.

Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général 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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

ANNEXES

- ☐ Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurages officiels
- ☐ Annexes concernant la situation de droit – commune de Grosbous
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
- ☐ Justificatifs de la personne morale l'habitant à réaliser un PAP sur les terrains concernés
- ☐ Certificat OAI
- ☐ Concept d'assainissement
- ☐ Plan de mesurage topographique
- ☐ Version numérique de la partie graphique

