

Vu et approuvé *definitivement*

Grosbous, le *02 mars 2005*

le conseil communal,

Vu et approuvé *provisoirement*

Grosbous, le *09/09/04*

le conseil communal,

Objet :

Plan d'aménagement particulier « Im Lahr » A Grosbous

Commune :
Localité :

GROSBOUS

Parcelles :

840/4175 ; 845/3861 ; 850/4068 ; 851/3747 ; 851/3748 ,
857/4069, 854 ; 855/3103 ; 856/3366 ; 858/3367 ; 860/3368 ;
861/3107

Maître de
l'ouvrage :

ALF POPERTY S.A.R.L
12, Rue de la Gare
L-7535 MERSCH

Référence: *14302-115C*

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le *27.03.06*

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

Conception :


Jean-Marie HALSDORF

ESPACE ^{ET} PAYSAGES
75, rue Emile MAYRISCH
L-4240 ESCH-SUR-ALZETTE
Tel : 26 17 84
Fax : 26 17 85
e-mail : espace.paysages@internet.lu

Date :

20 juillet 2004

5

LOTISSEMENT “IM LAHR” **A GROUSBOUS**

PARTIE ÉCRITE

Sommaire :

Art. 1 - But et portée du règlement, description du projet

Art. 2 - Implantation

Art. 3 - Alignements obligatoires

Art. 4 - Topographie

Art. 5 - Gabarits

5.1 - Gabarits des volumes principaux

5.2 - Gabarits des volumes annexes

Art. 6 - Toitures

Art. 7 - Niveaux

Art. 8 - Matériaux

Art 9. - Garages

Art. 10 – Clôtures et plantations

Art. 11 - Aménagements extérieurs

11.1 - Abri de jardin

11.2 - Structures légères

11.3 - Antennes et éléments techniques

11.4 - Places de stationnement

11.5 - Revêtements de sol

Art. 12 - Construction sur les limites de propriété



PARTIE ÉCRITE

Art. 1 - But et portée du règlement, description du projet

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.

Le présent règlement est un complément au règlement des bâtisses de la commune de Grosbous pour le plan d'aménagement particulier "Im Lahr" à Grosbous. Les prescriptions du présent règlement priment sur la partie écrite du PAG en vigueur.

Dans le but de réaliser un lotissement basé sur un urbanisme et une architecture rurale contemporaine de qualité, toutes les constructions et tous les aménagements extérieurs doivent respecter les conditions qui suivent.

Le présent règlement est destiné à la construction de maisons unifamiliales et d'immeubles résidentiels. Des activités tertiaires et de service, compatibles avec l'habitat, sont toutefois possibles.

Art. 2 - Implantation

Les constructions sont à implanter dans les limites des zones constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier (trait bleu).

Remarque : L'épaisseur du trait est comprise dans la zone constructible.

Art. 3 - Alignements obligatoires

Le plan d'alignement est intégré au PAP :

- les alignements obligatoires matérialisés par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur imposent une hauteur de construction entre le niveau de référence de la chaussée et la corniche de minimum 500 cm (cinq cents centimètres) et maximum 650 cm (six cent cinquante centimètres).
- les alignements matérialisés par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur imposent la construction d'un mur de clôture ou d'une construction d'une hauteur située entre 250 cm (deux cent cinquante centimètres) et 350 cm (trois cents centimètres).

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire. La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

Art. 4 - Topographie

Afin de garantir une configuration paysagère cohérente, les niveaux projetées par le plan d'aménagement particulier sont à respecter strictement.

Art. 5 - Gabarits

Art. 5.1 - Gabarits des volumes principaux

Les hauteurs minimales à la corniche s'élèvent à 500 cm (cinq cents centimètres) par rapport au niveau de référence de la chaussée.

Les hauteurs maximales à la corniche s'élèvent à 650 cm (six cent cinquante centimètres) par rapport au niveau de référence de la chaussée.

Le nombre d'étages pleins est limité à deux. Les combles et étages partiellement enterrés peuvent être aménagés dans le respect des prescriptions dimensionnelles.

Les lots peuvent comprendre un niveau souterrain.

Art. 5.2 - Gabarits des volumes annexes

Les hauteurs maximales à la corniche s'élèvent à 375 cm (trois cent soixante-quinze centimètres) par rapport au niveau de référence de la chaussée.

Les hauteurs maximales des murs d'acrotère (de terrasse ou de toiture) s'élèvent à 375 cm (trois cent soixante-quinze centimètres) par rapport au niveau de référence.

Le faîtage d'un bâtiment ne peut pas dépasser 1000 cm (mille centimètres).

Remarque concernant les articles 5.1 et 5.2 :

Les niveaux de référence de la chaussée déterminant la hauteur de la corniche sont mesurés au milieu de la façade située sur l'alignement.

Art. 6 - Toitures

Les toitures principales ont une pente maximale de 30° et s'étendent sur au moins 60 % de la surface au sol du bâtiment.

Les toitures annexes sont plates, ou ont une ou deux pentes jusqu'à 10° et s'étendent sur maximum 40 % de la surface du sol.

Les toitures brisées (type "mansarde") sont interdites.

L'avancée de la corniche des toitures à deux ou quatre pans par rapport au plan de la façade ne peut être supérieure à 20 cm (vingt centimètres).

L'avancée de la corniche et du faîtage des toitures plates ou à un pan ne peut être supérieure à 80 cm (quatre-vingts centimètres).

La différence de niveau entre la corniche et le faîte est de maximum 350 cm (trois cent cinquante centimètres).

L'avancée de la rive par rapport au plan du pignon ne peut être supérieure à 10 cm (dix centimètres).

Les châssis rampants, intégrés dans la pente de la toiture, sont autorisés.

Des lucarnes sont uniquement autorisées dans les immeubles résidentiels suivant les indications du plan d'aménagement particulier.

Les toitures plates situées à moins de trois mètres des limites de parcelles, ne peuvent pas être aménagées ou utilisées comme terrasse(s).

Art. 7 - Niveaux

Les niveaux obligatoires indiqués dans le PAP sont à respecter avec une tolérance de 10 cm (dix centimètres).

Les niveaux des terrasses aménagées hors de la zone constructible doivent répondre aux prescriptions de l'article 4.

Art. 8 - Matériaux

Les façades sont à réaliser en crépis sur au moins 60 % de la surface des façades (socle compris).

Jusqu'à 40 % des surfaces des façades (socle compris) peuvent être exécutés en autres matériaux (pierres naturelles, bois, briques, etc)

Les toitures en pente sont obligatoirement et exclusivement couvertes de matériaux mats de teinte grise ou noire.

Art. 9 - Garages

Les garages doivent être placés aux endroits indiqués dans le PAP.

Les accès de garage ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le PAP.

Art. 10 - Clôtures et plantations

Les parcelles ne peuvent pas être clôturées sur leur contour par des socles ou des murets. Des haies vives constituées d'espèces indigènes peuvent être plantées.

La plantation de haies aux endroits indiqués le long des voiries est obligatoire.

La plantation d'une rangée d'arbres au sud des parcelles numérotées de 16 à 23 est vivement souhaitée. Essence recommandée: *Pyrus calleryana* (poirier à fleurs blanches).

Art. 11 - Aménagements extérieurs

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du bourgmestre.

Art. 11.1 - Abri de jardin

Les abris de jardin doivent être érigés à l'intérieur des zones constructibles et faire partie intégrante du concept architectural des maisons.

Art. 11.2 - Structures légères

Des structures légères de protection peuvent être érigées à l'extérieur des zones constructibles.

Elles doivent respecter un recul de 5 m (cinq mètres) par rapport aux limites de propriété.

Elles ne peuvent pas comporter de parois verticales en dehors des zones constructibles.

Art. 11.3 - Antennes et éléments techniques

Les antennes paraboliques ou autres installations techniques indépendantes peuvent être fixées sur les faces arrières des constructions sous condition de ne pas déranger l'aspect et l'esthétique du quartier et du voisinage.

Des installations techniques planes (par exemple : capteurs solaires) peuvent être placées sur les parois verticales ou sur les toitures.

Art. 11.4 - Places de stationnement

Deux places de stationnement pour voiture sous forme de garage, car-port ou emplacement extérieur doivent être aménagées par unité de logement.

Exception : les logements inférieurs à 60 m² (soixante mètres carrés) doivent disposer d'un seul emplacement de voiture.

Art. 11.5 - Revêtements de sol

Les revêtements de sol minéralisés extérieurs doivent permettre un drainage naturel des eaux de surface, si les sollicitations d'utilisation le permettent.

Art. 12 - Construction sur les limites de propriété

Afin d'ériger les constructions sur la limite de propriété, une emprise peut être aménagée sur les parcelles avoisinantes :

Le propriétaire est tenu d'en avertir par écrit les voisins concernés.

- ° Cette zone est limitée à une largeur maximale de deux mètres.
- ° La durée maximale de cette installation est d'un an.
- ° Les terrains doivent être remis immédiatement et complètement en état par le demandeur.
- ° Les constructions mitoyennes doivent présenter les mêmes gabarits sur une largeur d'au moins deux mètres sur chaque parcelle.