

# Projet d'aménagement particulier

**Commune de Grosbous**

**Localité de Grosbous**

**«10, Rue de Bastogne»**

**PARTIE ECRITE**  
**PARTIE GRAPHIQUE**

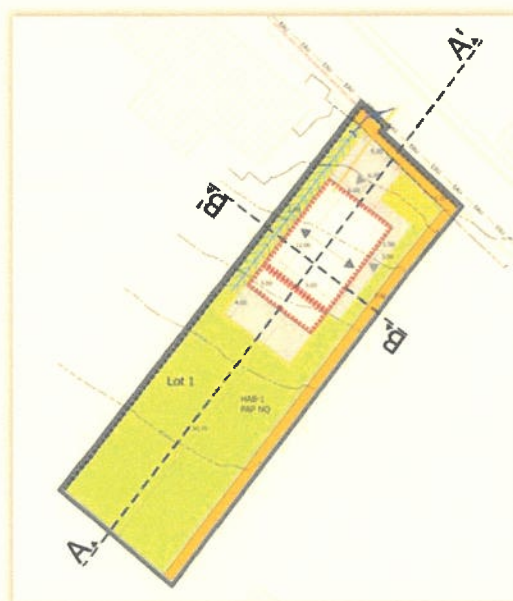
Référence: 19194/1156

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 20/04/2022

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdig

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



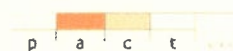
**décembre 2021**

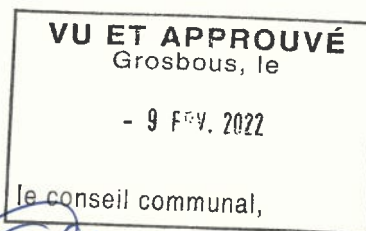
**adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation**

**M. Bruno Dias da Silva**



Commune de Grosbous



**Demandeur:****M. Bruno Dias da Silva**30, Rue Anna Lindh  
L-4547 Differdange**Elaboré par:**pact s.à r.l.  
58 rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu**Grevenmacher, 15.12.2021**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 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.*

**Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.****Le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Grosbous au moment de l'élaboration du PAP actuel sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.**

## Table des matières

<b>1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Mode d'utilisation du sol.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Degré détaillé d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles .....	4
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol .....	5
4.3. Les hauteurs des constructions.....	5
4.4. Le nombre d'unités de logement.....	5
4.5. La forme des toitures.....	5
4.6. Le modelage du terrain avec indication des tolérances .....	6
4.7. Les emplacements de stationnement .....	6
<b>5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP .....</b>	<b>6</b>
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	6
5.2. Les accès .....	7
5.3. Les murs et clôtures .....	7
5.4. La couleur et l'emploi des matériaux.....	7
5.5. Panneaux solaires.....	7
5.6. Piscine et étang de plaisance ou pour baignade privés .....	7
5.7. Équipements techniques fixes .....	8
5.8. Plantations.....	8
<b>6. Annexe : Art.26 du PAP QE : Couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit – C » .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Partie Graphique.....</b>	<b>8</b>



## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance de lot projeté.

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

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à ~8,03 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ ~ 0,7 ares, ce qui correspond à environ ~8,7% de la surface totale du projet.

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 projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Les détails sur les espaces verts publics, les emplacements de stationnement et les surfaces scellées de l'espace rue seront définis dans le cadre du projet d'exécution au PAP.

## 3. Mode d'utilisation du sol

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par la zone d'habitation 1 (HAB 1) du PAG en vigueur.

Le présent PAP est destiné à la réalisation d'une maison d'habitation unifamiliale.

Un logement intégré peut être aménagé.

Sont également admises les activités professionnelles exercées par un résident-occupant sur une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>.

## 4. Degré détaillé d'utilisation du sol

### 4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

La construction de car-ports (en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale de la maison d'habitation) ne sera admise que :

Dans le recul latéral, en limite de propriété, en respectant les conditions suivantes:

1. la construction pourra être implanté sans recul latéral, à condition que la face donnant sur la limite de propriété ne dépassera pas la hauteur de 2,0 mètres;
2. la distance minimale de l'abord de la voirie de l'Etat sera de 5,0 mètres au moins;
3. la limite arrière ne dépassera pas la façade arrière de la maison d'habitation.

Car-ports: la hauteur maximale sera de 3,0 mètres. Les car-ports auront une toiture végétalisée, et seront ouverts sur au moins deux côtés.

### ABRI DE JARDIN

Un abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 16,0 m<sup>2</sup> pourra être autorisé. L'abri de jardin ne peut être implanté dans le recul avant. Il doit avoir un recul d'au moins 3,0 mètres par rapport à la construction principale et d'au moins 2,0 mètres sur les limites de la parcelle.

La hauteur à la corniche n'excédera pas 2,20 mètres et la hauteur totale n'excédera pas 3,50 mètres.



Les abris de jardins à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre le niveau du terrain naturel et le faîte, respectivement la corniche.

Les abris de jardin auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage. En plus d'un abri de jardin, sont autorisées:

- une petite serre – érigée sans fin commerciale ni professionnelle – à condition qu'elle soit édifiée à plus de 2,0 mètres des limites de la parcelle et de 3,0 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10,0 m<sup>2</sup>, que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres, et
- une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus de 2,0 mètres des propriétés voisines, avec une surface maximale de 8 m<sup>2</sup>, et
- une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 mètres, et dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul minimal de 3,0 mètres sur les limites de la parcelle.

Les abris de jardin ou autres dépendances visés par le présent article ne pourront en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. La forme de la toiture est libre, toutefois l'aménagement d'une terrasse est interdit.

#### **4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

Les bâtiments principaux auront au maximum deux niveaux pleins y compris le rez-de-chaussée. Il sera possible d'aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier niveau plein.

Le nombre maximal de niveaux en sous-sol est fixé à 1 (un).

#### **4.3. Les hauteurs des constructions**

La hauteur à la corniche et au faîtage est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique existante (cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement).

La hauteur à la corniche des constructions principales à respecter est de 7,00 m au maximum.

La hauteur maximale du faîtage des constructions principales est de 11,00 m.

#### **4.4. Le nombre d'unités de logement**

Sur le lot est admise au maximum 1 (une) unité de logement avec un logement intégré.

#### **4.5. La forme des toitures**

Les toitures des constructions principales seront à deux versants et auront une pente entre 35 et 42 degrés.

La saillie aura au maximum 0,15 mètre à la corniche (sans la gouttière) et au maximum 0,05 mètre en pignon. La corniche ne pourra pas être interrompue.

Les dépendances pourront avoir des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10 degrés).

Toutes les toitures plates sont à végétaliser avec une couverture de terre végétale d'au moins 0,10 mètre.

### **OUVERTURES DANS LA TOITURE**

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures devront être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles seront implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance pourra être réduite pour les maisons en bande. Les lucarnes auront un recul minimal de 0,5 m sur le plan de la façade.





La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. La largeur d'une ouverture ne dépassera pas 1,5 mètre. Les lucarnes ne pourront contenir aucun élément de façade (c'est-à-dire uniquement le cadre et les battants de fenêtre).

La corniche ne peut pas être interrompue.

La largeur des lucarnes devra être inférieure à celle des ouvertures de fenêtres situées en dessous dans la façade concernée, afin de préserver une harmonie sur l'ensemble de la façade.

#### **4.6. Le modelage du terrain avec indication des tolérances**

##### **TRAVAUX DE DEBLAI ET REMBLAI**

Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible. Un remblai de terre jusqu'à 1,0 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,0 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 2,0 mètres de la limite latérale et de 2,0 mètres de la limite postérieure est autorisé.

#### **4.7. Les emplacements de stationnement**

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.

Sont à considérer comme suffisants:

- deux emplacements par logement;
- un emplacement supplémentaire par logement intégré;
- deux emplacements supplémentaires dans le cas d'une activité professionnelle;

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Les zones réservées au stationnement devront être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

L'aménagement des accès aux garages et aux emplacements doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. L'accès aux garages et aux emplacements depuis le domaine public doit être réalisé par le chemin le plus court. L'imperméabilisation du terrain naturel est à réduire à l'indispensable.

L'aménagement d'emplacements ainsi que le stationnement de tout véhicule sur les surfaces indiquées en tant qu'espace vert privé est défendu.

## **5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP**

### **5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés**

a) La surface du scellement du sol maximal d'un lot, indiqué sur la partie graphique, est à respecter. Sont à prendre en compte pour la détermination de la surface scellée :

- » toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction principale ou dépendance ;
- » toute surface couverte par un revêtement de sol minéral ou synthétique, perméable à l'eau ou non-perméable, y inclus les dalles de gazon ;
- » toute surface couverte par des chemins, terrasses, escaliers et murs ;
- » toute surface couverte par une membrane de type Géotextile.

b) Les revêtements de sol minéraux et synthétiques, y inclus les jardins rocheux, sont interdits. Le gravier ou matériel similaire de couleur claire est uniquement admis pour les contours de drainage, avec une largeur maximale de 0,50 mètre



## 5.2. Les accès

Les accès aux garages et/ou emplacements doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile. Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

## 5.3. Les murs et clôtures

### CLOTURES, MURS DE SOUTÈNEMENT

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des haies indigènes dont la hauteur ne peut pas être supérieur à 1,90 mètre ou par des clôtures massives et/ou légères d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Cependant, la partie massive ne peut pas dépasser une hauteur de 0,30 mètre.

La délimitation par des murs, murets et gabions etc. n'est pas autorisée.

Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,0 mètre seront autorisés sur des terrains en pente dans le recul 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 1,50 mètre sera à respecter.

Les murs de soutènement seront en pierres naturelles ou béton de couleur grise et peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

## 5.4. La couleur et l'emploi des matériaux

### FAÇADES ET MATÉRIAUX

Les balcons et les avant-corps en façade principale sont interdits pour toute construction.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse; les socles en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 26 de la partie écrite du PAP « quartiers existants » de la Commune de Grosbous (voir annexe).

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

La couverture des toitures inclinées du bâtiment principal sera soit en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur grise foncée qui en imite la forme et la texture. Les toitures en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les toitures et les retraits peuvent être végétalisés.

## 5.5. Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) 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 1,0 mètre de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

La surface totale maximale des panneaux solaires par versant, est limitée à 70%.

## 5.6. Piscine et étang de plaisance ou pour baignade privés

Une piscine et un étang de plaisance ou pour baignade privés doivent s'insérer, travaux de remblais et déblais inclus, de manière harmonieuse dans le terrain naturel. Les piscines et étangs de plaisance ou pour baignade privés doivent être implantés dans la partie postérieure de la parcelle, avec des reculs minimaux de 3m des limites privés des lots et un recul minimal de 5 mètres des limites des lots avec le domaine public.



### **5.7. Équipements techniques fixes**

a) Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

b) Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle.

c) Une dérogation aux dispositions ci-dessus peut être accordée, si l'implantation des équipements techniques fixes dans le recul arrière n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques. Dans ce cas, ceux-ci peuvent exceptionnellement être aménagés dans le recul latéral ou avant, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

### **5.8. Plantations**

Pour toutes les plantations, le choix des essences doit être fait parmi les essences indigènes, adaptées aux conditions stationnelles.

## **6. Annexe : Art.26 du PAP QE : Couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit – C »**

## **7. Partie Graphique**





## Chapitre 4 Annexes

### Art. 26 Couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit – C »

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C » selon les articles 1.5, 2.5 et 3.5.

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

#### 26.1 Façades

blanc cassé	ocre
S 0500-N	S 0510-Y10R
S 0502-Y	S 0510-Y20R
S 0502-Y50R	S 0510-Y30R
S 0505-Y10R	S 0515-Y20R
S 0505-Y20R	S 1010-Y10R
S 0505-Y30R	S 1010-Y20R
S 0505-Y40R	S 1015-Y10R
S 0603-G80Y	S 1015-Y40R
S 0804-G60Y	S 1020-Y10R
S 0804-Y30R	S 1020-Y20R
S 1002-B	S 2020-Y10R
S 1002-R	S 2020-Y20R
S 1002-Y	S 2040-Y10R
S 1002-Y50R	
S 1005-Y10R	
S 1005-Y40R	
S 1005-Y50R	
S 1005-Y60R	
S 1005-Y70R	

beige	rouge
S 0507-Y40R	S 0510-Y80R
S 0804-Y50R	S 0907-Y50R
S 0907-Y10R	S 1010-Y50R
S 1005-Y20R	S 1010-Y60R
S 1010-Y40R	S 1020-Y50R
S 1510-G90Y	S 1020-Y70R
S 1510-Y10R	S 1510-Y50R
S 1510-Y20R	S 1510-Y60R
S 1510-Y30R	S 1515-Y40R
S 1510-Y40R	S 2010-Y60R
S 2005-Y40R	S 2020-Y60R
S 2010-Y20R	S 2030-Y70R
S 2010-Y30R	S 3010-Y50R
S 2010-Y40R	S 3020-Y60R
S 3010-Y40R	S 3020-Y70R
	S 3020-Y80R
	S 4030-Y70R
	S 4040-Y70R

gris chaud	gris froid
S 1005-G60Y	S 1000-N
S 1502-Y50R	S 1502-G50Y
S 2002-Y50R	S 2002-Y
S 2005-G40Y	S 2502-Y
S 3005-Y20R	S 3000-N

bleu	vert
S 0502-B50G	S 1010-Y
S 1010-B	S 1515-G90Y
S 1010-R80B	S 2005-G60Y
S 1510-R80B	S 2005-Y10R
S 2002-G50Y	S 2010-G70Y
S 3005-R80B	S 3005-G50Y
	S 3005-G80Y
	S 3010-Y10R
	S 4010-G90Y

## 26.2 Socles et encadrements

pierre
S 1015-Y20R
S 1505-Y10R
S 2005-G90Y
S 2010-Y10R
S 3005-Y50R
S 3010-Y20R
S 4005-Y50R
S 4010-Y50R
S 4010-Y90R
S 4020-Y70R
S 4020-Y90R





