

2 Partie écrite

2.1 Délimitation et contenance des parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 0,1389 ha, reprenant les 4 parcelles n°1031/5181, n°1031/5182, n°1031/5183 et n°1031/5184 de la section A de la commune de Grosbous, toutes appartenant à la société Landlords Invest SA.

Le plan de mesurage officiel n°470 du 03.06.2010 et le levé topographique n°6428-01-01 dressé par le bureau Alphotopo du 15.09.2014.

2.2 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP prévoit la création de 4 lots à bâtir pour des maisons unifamiliales.



2.3 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

2.3.1 Pour chaque lot

2.3.1.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

lot	Surface terrain à bâtir net par lot	Surface d'emprise au sol (max)	Surface constructible brute (max)	Surface de scellement du sol (max)	Surface espace vert privé
Lot 1	381 m ²	128 m ²	301 m ²	170 m ²	211 m ²
Lot 2	269 m ²	104 m ²	242 m ²	152 m ²	117 m ²
Lot 3	264 m ²	118 m ²	276 m ²	166 m ²	98 m ²
Lot 4	313 m ²	124 m ²	291 m ²	180 m ²	133 m ²

2.3.1.2 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Tous les logements devront avoir au minimum 2 emplacements de stationnement situés devant la maison, respectivement comme représenté dans la partie graphique du présent PAP.

Les garages à l'intérieur du bâtiment sont autorisés au rez-de-chaussée.

2.3.1.3 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Tous les reculs à respecter sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

2.3.1.4 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'unité de logements, le type et la disposition des constructions

lot	Nombre de niveaux max	Nombre de logement max	Type de logement	Type, disposition construction	Ht c max	Ht a max	Ht f max
Lot 1	III	1	unifamiliale	oc, 1-mb	7m	9.5m	11m
Lot 2	III	1	unifamiliale	oc, 1-mb	7m	9.5m	11m
Lot 3	III	1	unifamiliale	oc, 1-mb	7m	9.5m	11m
Lot 4	III	1	unifamiliale	oc, 1-mb	7m	9.5m	11m

Les maisons seront de type unifamilial.

Les rez-de-chaussée sont habitables au maximum à 45% de leur superficie et enterré à minimum 50%. Les locaux aménageables au rez-de-chaussée sont autorisés à l'avant du bâtiment et devront être ventilés naturellement. Les buanderies pourront être situées à l'arrière du bâtiment mais devront néanmoins être ventilées naturellement.

Les garages, locaux techniques, caves, espaces de circulation sont considérés non-aménageables (liste non exhaustive – suivant Règlement Grand-Ducal).

2.3.2 Prescriptions particulières au PAP

2.3.2.1 Les formes, pentes et orientations des toitures

Les saillies à l'arrière du bâtiment de maximum 1 mètre sont autorisées.

En façade avant, les rez-de-jardin, rez-de-chaussée et étage/toiture en retrait sont autorisés.

Les toitures des constructions principales pourront être des toitures plates ou à 1 pente.

Les orientations des faîtes sont reprises dans la partie graphique du présent PAP et des panneaux solaires sont autorisés sur les types de toiture.

Les constructions devront être conçues de façon à ne pas voir les panneaux solaires depuis la route.

Les panneaux solaires (thermiques 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.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires auront un recul minimal de 1,0 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,0 mètre et une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires installés sur le ou les versants de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.¹

2.3.2.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Tous les aménagements avant et les emplacements de stationnement devront être perméable à l'eau et être aménagés de façon à ce que l'eau ne coule pas sur la voie publique.

Une pente comprise entre 1 à 3 % vers la voie publique est à prévoir avec un collecteur d'eau pluviale en limite de parcelle.

2.3.2.3 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Toutes les plantations sont à réaliser à l'aide d'essences indigènes, des arbres et de haies seront plantées sur les limites arrières des parcelles et uniquement des haies sur les limites latérales entre parcelles, comme définis dans la partie graphique page 49.

Des haies infranchissables et d'une hauteur maximale de 80cm sont à prévoir en limite avant entre les parcelles privées et le domaine public, ainsi qu'entre les lots 2 et 3 comme définis dans la partie graphique.

2.3.2.4 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surface consolidées

Le terrain naturel est à maintenir dans la mesure du possible. Le terrain pourra être remanié pour des raisons techniques et d'intégration dans le site, conformément au plan des coupes.

Dans les espaces vert privés, les parties en dur doivent être réduites au minimum et les matériaux utilisés pour aménager les accès, les terrasses et similaires seront de préférence perméables à l'eau.

¹ Extrait du PAP QE en cours d'adoption de la Commune de Grosbous

Les terrains ne peuvent être entourés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes ou intégrés dans une haie. Les haies de type aubépines ou similaire et les conifères sont proscrites.

Ces grillages ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,5 mètre au-dessus du terrain et sont soumis à une autorisation préalable du bourgmestre.

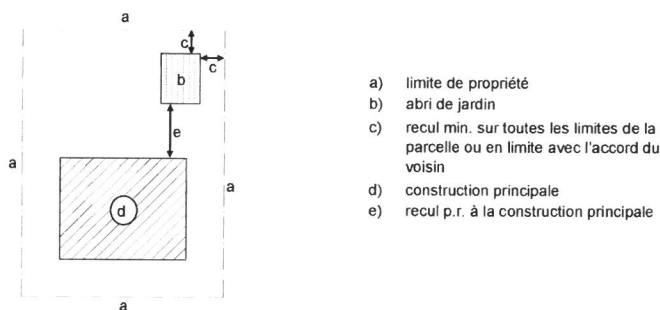
2.3.2.5 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Le présent PAP n'est pas concerné par ce point.

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

Des abris de jardin de maximum 9 m² sont autorisés en fond de parcelles. 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 faite, respectivement la corniche.



Source : PAP QE Commune de Grosbous

Les abris de jardin auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

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.²

2.3.3 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

Toutes les constructions du présent PAP devront utiliser des couleurs s'intégrant au village. Les couleurs contrastées sont autorisées mais resterons dans une gamme de couleurs sobres. Les couleurs vives sont proscrites.

Un maximum de 3 matériaux ou teintes d'enduit en façade sont autorisés, et font l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Bourgmestre de la Commune.

La gamme des couleurs sera conforme à la gamme de couleur établie dans le PAP QE et reprise dans les annexes du présent document.

² Extrait du PAP QE en cours d'adoption de la Commune de Grosbous

2.4 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

2.4.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

La viabilisation du projet se fera par la route N21 existante.

Cette voirie reprend tous les réseaux techniques tels que la Post, Créos, eau potable, eaux usées, eaux pluviales...

2.4.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public

terrain

surface brute	0.1389	ha	100,00%
surface nette	0.1227	ha	88.34%
surface cédée	0.0162	ha	11.66%

surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)

surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre 20km/h

surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)

surface destinée au stationnement public

surface destinée à l'espace vert public

surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public

TOTAL A

CEDER

	0.0035
	0.0000
	0.0127
	0.0000
	0.0000
	0.0000
	0.0162

2.4.3 Gestion des eaux pluviales et usées, bassins de rétention, et l'aménagement des espaces verts et plantations

Tous les aménagements et la gestion des eaux devront respecter les prescriptions reprises dans le rapport justificatif au point 3.2 et sous articles du présent PAP.

Toutes les eaux pluviales seront ramenées jusqu'à la limite avant du PAP par écoulement gravitaire dans des fossés ouverts ou par un collecteur en limite de parcelle (pour les allées de garage) tels que représentés dans la partie graphique du présent PAP.

Les eaux usées seront rejetées dans le réseau mixte de la route d'Ettelbruck.

3 Terminologie du degré d'utilisation du sol

Source: Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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.

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 mètre, 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, tel 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.

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 telles 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 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 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 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%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

4 Terminologie

Source: Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - 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.

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 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.

Etage 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. 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. 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. 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 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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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, à un lot ou à une construction.

Voie publique

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