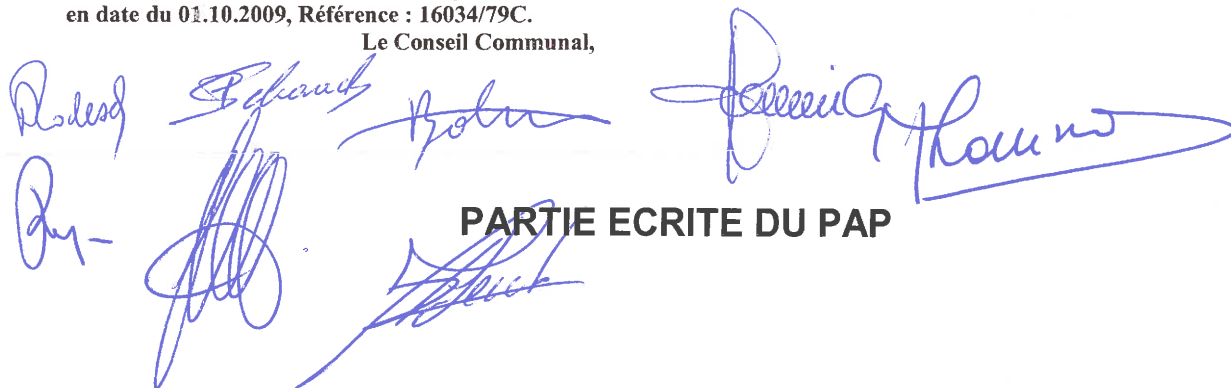


ADMINISTRATION COMMUNALE RAMBROUCH

Le présent document fait l'objet de la délibération du conseil communal du 02.02.2010, portant approbation définitive du projet d'aménagement particulier avisé par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 01.10.2009, Référence : 16034/79C.

Le Conseil Communal,



PARTIE ECRITE DU PAP

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

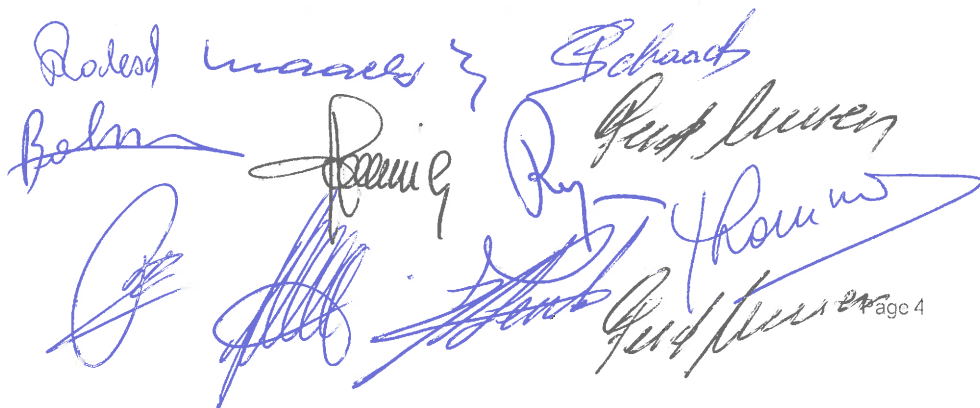
Les points non réglés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du plan d'aménagement général (PEPAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.



ADMINISTRATION COMMUNALE RAMBROUCH

Le présent document fait l'objet de la délibération du conseil communal du 03.11.2009, portant approbation provisoire du projet d'aménagement particulier avisé par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 01.10.2009, Référence : 16034/79C.

Le Conseil Communal,





SOMMAIRE

ART. 1 - GÉNÉRALITÉS.....	6
ART. 2 - DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DES PARCELLES INITIALES ET PROJETÉES (RGD ART. 4.(1))	6
ART. 3 - MODE D'UTILISATION DU SOL (RGD ART. 4.(2)A)	7
ART. 4 - DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL (RGD ART. 4.(2)B))	7
ART. 5 - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LE DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL.....	7
5.1 <i>Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre les constructions (RGD art. 4.(2)b)1.)</i>	<i>7</i>
5.2 <i>Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (R.G.D art. 4.(2)b)2.)</i>	<i>8</i>
5.3 <i>Nombre d'étages pleins (RGD art. 4.(2)b)3.)</i>	<i>8</i>
5.4 <i>Hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faite (RGD art. 4.(2)b)4.)</i>	<i>8</i>
ART. 6 - PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (RGD ART. 4.(3))	8
6.1 <i>Forme et pente des toitures (RGD art. 4.(3)1)</i>	<i>8</i>
6.2 <i>Emplacement de stationnement en surface et souterrains (RGD art. 4.(3)2)</i>	<i>9</i>
6.3 <i>Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation (RGD art. 4.(3)3)</i>	<i>9</i>
6.4 <i>Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées (RGD art. 4.(3)6)</i>	<i>9</i>
6.5 <i>Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir (RGD art. 4.(3)6).....</i>	<i>9</i>
6.6 <i>Prescriptions relatives à la « zone de cour sur rue »</i>	<i>10</i>
6.7 <i>Matériaux et teintes</i>	<i>10</i>
ART. 7 - MANUEL ÉCOLOGIQUE.....	11
7.1 <i>Surfaces publiques</i>	<i>11</i>
7.2 <i>Surfaces privées</i>	<i>14</i>
7.3 <i>Mesures pour la protection, l'entretien et le développement de la nature et du paysage</i>	<i>16</i>
7.4 <i>Gestion de l'eau de pluie</i>	<i>17</i>
ART.8 - TABLEAU RÉCAPITULATIF INDIQUANT LES CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER	18
TERMINOLOGIE (ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25 OCTOBRE 2004 CONCERNANT LE CONTENU D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER PORTANT EXÉCUTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL D'UNE COMMUNE)	20

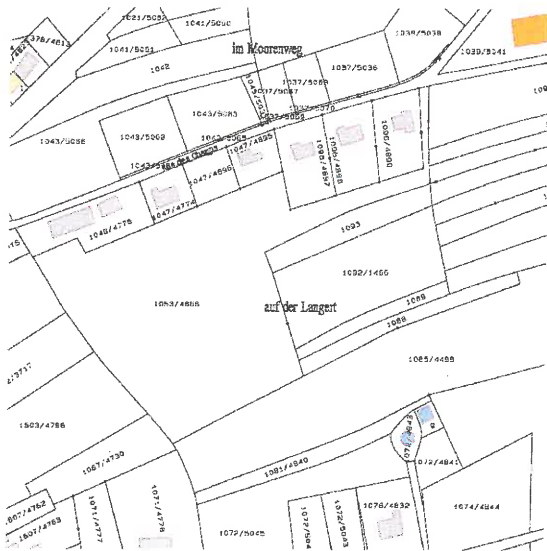
Art. 1 - Généralités

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP), élaboré en collaboration avec l'administration communale de Rambrouch, a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées.

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de Rambrouch en « zone d'habitation soumise à un plan d'aménagement particulier » et en « zone d'habitation à caractère rural ». La partie écrite du PAG précise dans son article 7 concernant la zone d'habitation soumise à un plan d'aménagement particulier que « les prescriptions dimensionnelles du secteur d'habitation de faible densité devront être respectées lors de l'établissement du plan d'aménagement particulier ». Cette partie écrite du projet d'aménagement particulier se conforme de fait aux prescriptions à considérer selon les zones au PAG.

Art. 2 - Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées (RGD art. 4.(1))

Le présent PAP couvre une superficie d'environ 270 ares, constituée par les parcelles 1053/4886, 1085/4498 (partie), 1088 (partie), 1089, 1092/1456 et 1093 de la section PA de Holtz, dont la contenance est exprimée sur l'extrait cadastral produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.





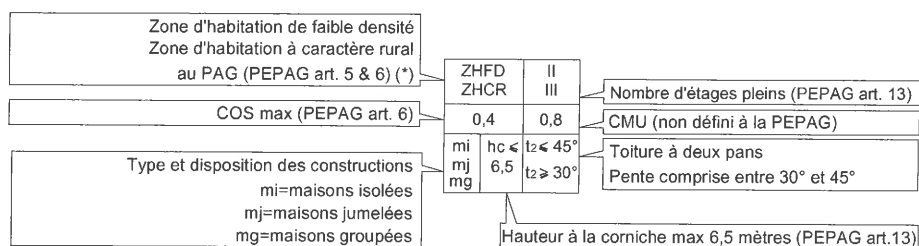
Art. 3 - Mode d'utilisation du sol et affectation (RGD art. 4.(2)a)

Le mode d'utilisation fixé respecte les prescriptions de la partie écrite du PAG relative à la zone d'habitation de faible densité et à la zone d'habitation à caractère rural.

Le territoire couvert par le PAP est destiné aux habitations unifamiliales.

Art. 4 - Degré d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)b)

Le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle est de 0,4 (COS max.) ; le rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle est de 0,8 (CMU), sans préjudice des autres dispositions réglementaires.



(*) La zone d'habitation de faible densité est régie par les prescriptions de la PEPAG, date d'approbation 25.07.2006
La zone d'habitation à caractère rural est régie par les prescriptions de la PEPAG, date d'approbation 25.07.2006

A

	ZHFD	II
	0,4	0,8
mi	hc ≤ 6,5	t ₂ ≥ 30° t ₂ ≤ 45°

B

	ZHFD	II
	0,4	0,8
mi	hc ≤ 6,5	t ₂ ≥ 30° t ₂ ≤ 45°

C

	ZHCR	III
	0,4	0,8
mg	hc ≤ 6,5	t ₂ ≥ 30° t ₂ ≤ 45°

D

	ZHCR	III
	0,4	0,8
mj	hc ≤ 6,5	t ₂ ≥ 30° t ₂ ≤ 45°

Art. 5 - Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

5.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre les constructions (RGD art. 4.(2)b)1.)

Les marges de reculement minimales à respecter par rapport aux limites de propriété sont :

à l'avant : six mètres (6 m.)

à l'arrière : cinq mètres (5 m.)

latérales : soit nul, soit quatre mètres (0 ou 4 m.)

Sans préjudice des autres dispositions réglementaires, les aires délimitées par le traitillé rouge « limites maxima de surface constructible pour constructions principales » sont destinées à la construction du volume d'habitation principal sur le lot considéré. La limite en traitillé rouge épais « Alignement obligatoire constructions principales », indique l'obligation d'implanter le bâtiment sur cette ligne, sur toute la longueur indiquée sur la partie graphique. Les aires délimitées par le traitillé bleu « limites maxima de surface constructible pour dépendances » sont destinées à la construction de garages, carports ou volumes secondaires.



5.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (R.G.D art. 4.(2)b)2.)

Les habitations sont réalisées sous forme de maisons isolées et jumelées pour les lots situés en zone d'habitation de faible densité. Ces lots sont identifiés par les lettres A et B dans la partie graphique du PAP. Les maisons situées en zone d'habitation à caractère rural peuvent être groupées ou jumelées. Les lots situés en zone d'habitation à caractère rural sont identifiés par les lettres C et D dans la partie graphique du PAP.

La mitoyenneté s'effectue par jumelage des volumes principaux, des garages, des carports ou des volumes secondaires.

5.3 Nombre d'étages pleins (RGD art. 4.(2)b)3.)

Le nombre maximal admissible de niveaux est limité à deux niveaux pleins plus un niveau aménagé dans les combles pour les maisons situées en zone d'habitation de faible densité (identifiées par les lettres A et B dans la partie graphique du PAP). Le nombre maximal admissible de niveaux est limité à trois niveaux pleins les maisons situées en zone d'habitation à caractère rural (identifiées par les lettres C et D dans la partie graphique du PAP). Le niveau de rez de chaussée est comptabilisé comme niveau plein.

5.4 Hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faite (RGD art. 4.(2)b)4.)

La hauteur maximale admissible à la corniche côté rue des constructions principales est fixée à six mètres cinquante (6,50 m). La hauteur maximale admissible à la corniche côté rue des dépendances est fixée à trois mètres cinquante (3,50 m). La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

Art. 6 - Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier

(RGD art. 4.(3))

6.1 Forme et pente des toitures (RGD art. 4.(3)1)

Les toitures comportent deux versants agencés en bâtières (deux pans égaux et de même pente). Les versants ont une pente comprise entre trente et quarante-cinq degrés. Les pentes de toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

Les toitures des garages, carports et volumes secondaires peuvent être réalisées en toiture plate végétalisée ou recouverte de gravier. Dans ce cas leur hauteur est partout inférieure ou égale à la hauteur fixée à la corniche, à laquelle une tolérance de cinquante centimètres peut être acceptée si la topographie l'impose (bâtiment en surplomb de la voirie).



6.2 Emplacement de stationnement en surface et souterrains (RGD art. 4.(3)2)

Un minimum d'un emplacement de stationnement par parcelle est obligatoire, sous forme de garage ou de carport.

6.3 Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation (RGD art. 4.(3)3)

Le triangle noir repris « accès carrossable » dans la partie graphique indique l'axe d'une bande de dix mètres de large dans laquelle l'accès privatif carrossable peut être aménagé.

Les accès aux garages et carports 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.

6.4 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées (RGD art. 4.(3)6)

Remblais et déblais :

Les plans de construction soumis pour approbation doivent être accompagnés de profils en long et en travers couvrant l'ensemble du terrain à bâtir et démontrant les modifications à apporter aux niveaux du terrain naturel.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Clôtures et murs :

Afin de permettre le passage de petits animaux sauvages (p.ex. hérisson), les socles bâtis sont proscrits. Des éléments de séparation visuelle de max. un mètre cinquante (1,50m) de hauteur peuvent être utilisés, par exemple entre les terrasses. Ils doivent être en bois, fer ou verre.

Surfaces consolidées :

Les surfaces consolidées sont réalisées en matériau perméable.

6.5 Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir (RGD art. 4.(3)6)

L'annexe agricole existante à l'état de ruine sur le coin nord-est de la parcelle 1053/4886 est à démolir.



6.6 Prescriptions relatives à la « zone de cour sur rue »

On comprend sous la dénomination de cour sur rue l'affectation spéciale d'une bande de terrain qui s'étend entre le domaine public et la façade principale de l'habitation. Cette zone est représentée sur la partie graphique par des hachures grises inclinées à 45 degrés, en surimpression de la zone d'espace vert privé. Le principe d'aménagement de cette cour doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert.

Aménagement de la cour sur rue :

Cette cour est aménagée en pelouses ou jardinets. Y sont autorisés :

- Des pelouses, plantes ponctuelles et murets de petites dimensions (- de 50 cm de haut)
- Un à deux arbres à haute tige d'essences feuillues autochtones (« Hofbaum »)
- Des allées et entrées de garages en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes locales. Si la commune a réalisé une place devant le lot privé, la teinte à respecter est proche de celle utilisée pour le revêtement de cet espace public.
- Des emplacements de stationnement, en matériaux perméables de teinte neutre en rapport avec les teintes locales.

Les limites latérales de la zone de cour sur rue définie dans la partie graphique délimitent le minimum de surface soumise aux prescriptions. La cour ouverte peut être élargie jusqu'à la limite latérale de la parcelle. Dans ce cas la limite séparant la cour ouverte et le reste de l'espace vert privé prolonge obligatoirement le plan de la façade avant de la construction principale. Cette limite est matérialisée par un mur de clôture ou par une haie végétale d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,50 m. Le mur de clôture doit être de même matériau et couleur que la façade avant du bâtiment. La haie végétale est constituée d'arbustes d'essences feuillues autochtones.

Les rampes inclinées d'un angle supérieur à 12% sont interdites dans la zone de cour sur rue.

6.7 Matériaux et teintes

Pour les façades, les matériaux admis sont :

- L'enduit, le bois en bardage
- L'ardoise, la pierre ou des panneaux composites peuvent être utilisés pour maximum trente pour cent de la surface de la façade. Chaque façade comporte au maximum deux matériaux ou teintes d'enduit.

Pour les toitures en pente, les matériaux admis sont :

- Le métal de ton gris anthracite mat et l'ardoise.



Art. 7 - Manuel écologique

Afin de garantir une bonne intégration du PAP dans le paysage et dans la structure du village, les principes suivants 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 ;
- Concevoir un espace rue qui ne se réduit pas uniquement à une stricte réponse technique ;
- Evacuer les eaux de pluie à ciel ouvert ;
- Utiliser des plantations indigènes adaptées au site ;
- Entretien extensif des surfaces.

7.1 Surfaces publiques

7.1.1 Espaces verts publics (EVP)

Les plantations des espaces verts publics sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Des plantes mortes sont à remplacer. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructure respectivement la fin de la construction des maisons.

Les espaces verts publics longeant les chemins ou inclus dans les places comprennent des plantations à choisir parmi la liste des plantes pour les haies en bordure de voirie et arbres à planter en espace privé et public.

Liste des plantes pour les haies en bordure de voirie et arbres à planter en espace privé et public

Nom latin / Lateinischer Name	Deutscher Name	Nom français
Acer campestre	Feldahorn	Erable champêtre
Berberis vulgaris	Berberitze	Epine-vinette
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Buis commun
Carpinus betulus	Hainbuche	Charme commun
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Aubépine épineuse
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Aubépine monogyne
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hêtre européen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Troène commun
Tilia cordata	Winterlinde	Tilleul à petites feuilles



Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	If commun
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viorne mancienne

Le symbole « plantations projetées » de la partie graphique exprime l'emplacement où un arbre à haute tige est à planter. Le point d'implantation peut être déplacé dans le dossier d'exécution dans un rayon de trois mètres autour du centre du symbole repris dans la partie graphique du PAP. Les arbres implantés dans les places sont d'essence identique par place.

7.1.2 Aires de jeux (ADJ)

ADJ 1 :

La surface constituant l'aire de jeu 1 est conçue comme un pré extensif avec intégration d'arbres fruitiers à haute tige, à choisir dans la liste des arbres fruitiers autorisés. Elle a fonction d'espace de jeu écologique. Les jeux qu'elle comprend ne sont pas implantés sur un matériau synthétique.

Liste des arbres fruitiers autorisés

Nom latin / Lateinischer Name	Deutscher Name	Nom français
Malus domestica	Apfelbaum	Pommier
Pyrus communis	Birnbaum	Poirier
Prunus domestica	Reine Claude, Mirabellenbaum	Prunier, Reine Claude, Mirabelle
Prunus avium	Sauerkirschbaum	Merisier
Prunus cerasum	Kirschbaum	Cerisier

Voir en annexe la liste des plantes proposées par le Ministère de l'environnement.

ADJ 2 :

La surface constituant l'aire de jeu 2 est conçue pour un usage mixte permettant à la fois une utilisation comme espace de jeu et d'autre part le stationnement de véhicules motorisés. Son revêtement est à réaliser en matériau perméable.



7.1.3 Surface de circulation, places

Les voiries mixtes piétons / véhicules motorisés « Wohnstrasse » sont réalisées sans bordures saillantes, avec une rigole ouverte en leur centre ou sur un côté. Les voiries d'une largeur de six mètres cinquante comportent une bande d'une largeur de deux mètres sur un des côtés à réaliser en matériaux perméables. Les voiries d'une largeur de cinq mètres comportent deux bandes d'une largeur d'un mètre de part et d'autre à réaliser en matériaux perméables.

Les chemins piétons et pour vélos sont réalisés en concassé stabilisé perméable, sans bordures.

7.1.4 Aires de stationnement publiques

Les aires de stationnement sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé). Si elles sont réalisées en concassé stabilisé, elles peuvent comporter des arbres à haute tige qui sont alors plantés directement dans le concassé sans bordure ni plate-bande végétale.

Les aires de stationnement sont agrémentées par des plantations dont les essences sont à choisir parmi la liste des plantes pour aires de stationnement.

Liste des plantes pour aires de stationnement

Nom latin / Lateinischer Name	Deutscher Name	Nom français
Acer campestre	Feldahorn	Erable champêtre
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornouiller mâle
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Tilleul à grandes feuilles
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Fusain d'Europe
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	Rosier pimprenelle
Rosa canina	Hundsrose	Eglantier commun
Ligustrum vulgare	Liguster	Troène commun
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viorne mancienne
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Aubépine monogyne
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	Aubépine épineuse
Coryllus avellana	Hasel	Prunellier
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder	Lilas Commun



7.2 Surfaces privées

7.2.1 Espaces verts privés (EVp)

Les espaces verts privés sont exempts de constructions. En plus des surfaces occupées par des bâtiments, les surfaces imperméabilisées ne peuvent dépasser 10 % de la surface globale de la parcelle. Chaque parcelle privée doit être plantée d'au minimum deux arbres à haute tige et trois buissons repris dans la liste des plantes pour les haies en bordure de voirie et arbres à planter en espace privé et public.

Liste des plantes pour les haies en bordure de voirie et arbres à planter en espace privé et public

Nom latin / Lateinischer Name	Deutscher Name	Nom français
Acer campestre	Feldahorn	Erable champêtre
Berberis vulgaris	Berberitze	Epine-vinette
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Buis commun
Carpinus betulus	Hainbuche	Charme commun
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Aubépine épineuse
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Aubépine monogyne
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hêtre européen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Troène commun
Tilia cordata	Winterlinde	Tilleul à petites feuilles
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	If commun
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viorne mancienne

7.2.2 Prescriptions spécifiques relatives à la surimpression « couloir vert » sur terrain privé

On comprend sous la dénomination de « couloir vert » sur terrain privé, l'affectation spéciale d'une bande de terrain sur domaine privé tenue à des règles de plantation et d'entretien d'arbres et d'arbustes. Cette zone est représentée sur la partie graphique par des hachures vertes inclinées à 45 degrés, en surimpression.

Les lots privés couverts par la hachure en surimpression « couloir vert » sur la partie graphique, sont liés à l'obligation de réaliser une haie d'une largeur minimale de un mètre cinquante et d'une hauteur minimale de un mètre cinquante, implantée sur la limite de parcelle couverte par la surimpression, et composée d'essences de la liste des plantes pour les haies de transition, en complément des plantations obligatoires par parcelle. Les plantations et l'entretien de la haie et des arbres sont à charge des propriétaires des lots concernés.



Liste des plantes pour les haies de transition

Nom latin / Lateinischer Name	Deutscher Name	Nom français
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Aubépine monogyne
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	Aubépine épineuse
Prunus spinosa	Schlehe	Prunellier
Rosa canina	Hundsrose	Eglantier commun
Acer campestre	Feldahorn	Erable champêtre
Carpinus betulus	Hainbuche	Charme commun
Malus sylvestris	Holzapfel	Pommier domestique
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornouiller mâle
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Cornouiller sanguin
Coryllus avellana	Gewöhnliche Hasel	Noisetier commun
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Fusain d'Europe
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Troène commun
Pyrus communis	Holzbirne	Poirier
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viorne mancienne
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Viorne obier

7.2.3 Toitures végétales

Les toitures plates sur garages ou carports, sont à traiter de préférence en toiture végétale extensive avec des plantes de type herbacé.

7.2.4 Revêtement végétal pour façades

Les plantes grimpantes sont autorisées sur toutes les façades. Les essences végétales grimpantes sont à choisir parmi la liste de plantes grimpantes pour façades.

Liste de plantes grimpantes pour façades

Nom latin / Lateinischer Name	Deutscher Name	Nom français
Hedera helix	Efeu	Lierre grimpant
Clematis vitalba	Waldrebe	Clématite des haies
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Vigne vierge



Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen	Houblon
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	Chèvrefeuille des jardins
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Chèvrefeuille des bois
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Clématite des haies
Wisteria sinensis	Blauregen	Glycine chinoise

7.2.5 Aires de stationnement, entrées de garage et chemins piétons sur parcelles privées

Les aires de stationnement, les entrées de garage et les chemins piétons sur parcelles privées sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé). Si ces aires sont réalisées en concassé stabilisé, elles peuvent comporter des arbres à haute tige qui sont alors plantés directement dans le concassé sans bordure ni plate-bande végétale.

7.3 Mesures pour la protection, l'entretien et le développement de la nature et du paysage

7.3.1 Entretien des plantations

Toutes les plantations dans les espaces verts publics et les aires soumises à la surimpression « couloirs verts » sont entretenues de façon extensive, ce qui revient à réduire les interventions d'entretiens ou de coupe avec enlèvement des résidus de coupe. L'utilisation d'engrais minéraux, d'herbicides, de fongicides ou de pesticides est interdite sur l'ensemble du territoire couvert par le PAP.

7.3.2 Essences obligatoires, exception

Dans le cas où il est impossible de se procurer les plantations énumérées dans les différentes listes, il est possible, après autorisation de la commune, de sélectionner d'autres essences de plantes indigènes feuillues.



7.4 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par des rigoles et noues ouvertes et déversée dans un bassin de contrôle situé à l'entrée du PAP.

Les rigoles ouvertes sont réalisées sur la voirie et correspondent à un léger renforcement réalisé en pavés.

La noue à ciel ouvert correspond à un fossé de minimum 1,00m (un mètre) de large avec un faible encaissement, et doit bénéficier d'un entretien extensif, de manière à permettre la pousse d'essences indigènes.

Le bassin de contrôle (d'une capacité d'environ 50 m³ - à préciser dans le dossier d'exécution) est réalisé à ciel ouvert sous forme écologique, et permet la vérification de la qualité de l'eau avant déversement dans le ruisseau.



Art.8 - Tableau récapitulatif indiquant les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement particulier

Prescriptions réglementaires		
	PAG Holtz (PEPAG)	PAP
a) Prescriptions dimensionnelles		
Marges de reculement :		
- par rapport à la limite avant	Minimum 6 m.	Respect du PAG
- par rapport aux limites latérales	0 ou 4 m.	Respect du PAG
- par rapport à la limite arrière	Minimum 5 m.	Respect du PAG
Hauteur à la corniche	Maximum 6,50 m.	Respect du PAG
CMU (*)	/	0,8
COS (*)	0,4	Respect du PAG
b) Autres prescriptions réglementaires		
Affectations	Zone d'habitation de faible densité – mi, mj ; Zone d'habitation à caractère rural – mi, mj, mg	Respect du PAG
Nombre d'étages pleins	2	Respect du PAG
Forme des toitures	Minimum d'inclinaison de la pente : 30 degrés → forme possible : toiture à 2 pans	Respect du PAG, t2 pente comprise entre 30° et 45°
Nombre minimal d'emplacements de stationnement	1 par logement	Respect du PAG

(*) cf point 5. Terminologie.

Répartition des surfaces	
Numéros des parcelles initiales	1053/4886, 1085/4498 (partie), 1088 (partie), 1089, 1092/1456 et 1093 de la section PA de Holtz.
Emprise totale du projet (**)	~ 270 ares
Superficies des lots créés (**)	~ 198 ares au total (détails sur le plan)
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics (**) (***)	~ 69 ares, soit ~ 25,96 % de la superficie



(**) surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

(***) Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, art 34 " (1) La commune doit déterminer les travaux de voirie et d'équipements publics, (...) nécessaires à la viabilisation du plan d'aménagement particulier. (2) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux prévus au paragraphe 1er doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne dépasse pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier. Le propriétaire sera indemnisé pour la surface qui dépasse ce quart. (3) Le propriétaire doit payer une indemnité compensatoire à la commune si la configuration ou la situation des terrains qui font l'objet du plan d'aménagement particulier rendent la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics prévus au paragraphe 1er irréalisable ou inutile sur ceux-ci. (...) (4) La valeur des surfaces cédées ou de l'indemnité compensatoire est fixée d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est soumis à l'avis du ministre. (...)".



Terminologie (annexe 1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune)

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

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

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

**G. Coefficient d'utilisation du sol**

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

L. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Etages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.