

Plan d'aménagement particulier (PAP)

« RUE DE LUXEMBOURG »
- PARTIE ÉCRITE DU PAP

Mandataire:

IMMO B & S S.A.

1, rue des Jardins
L - 6310 Beaufort
Tél.: 83 65 88
Fax : 83 61 40

Réf.: N° 18022/87C

Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 15 juin 2017



Auteur du projet:

ROMAIN SCHMIZ
architectes & urbanistes

16, avenue Gaston Diderich
L - 1420 Luxembourg
Tél.: 44 17 10
Fax: 44 17 10 60

Référence: 18022/87c

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 04.09.2017

Le Ministre de l'Intérieur

Chery
Den KERSCH

Luxembourg, décembre 2016



Vu et approuvé,
Bous, le 11 juillet 2017
Le Conseil Communal,

Commune de BOUS

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Partie écrite du PAP	2
Art. 1 - Prescriptions réglementaires du PAP « RUE DE LUXEMBOURG »	4
Art. 2 - Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)	5
Art. 3 - Terminologie et définition	6

Partie écrite du PAP

Toutes les données de la partie écrite sont définies dans la partie graphique du PAP (voir annexes) : Tout ce qui n'est pas défini dans le PAP est complété par la partie écrite du PAG de la Commune de Bous.

Art. 1 - Prescriptions réglementaires du PAP « RUE DE LUXEMBOURG »

Art. 1.1 - Type et cota d'utilisation

Lot 1: Habitat

Lot 2: Habitat

Lot 3: Habitat

Surface constructible brute :

Lot 1: max. 229,53 m²

Lot 2: max. 224,86 m²

Lot 3: max. 182,56 m²

Surface d'emprise au sol :

Lot 1: max. 122,78 m²

Lot 2: max. 120,45 m²

Lot 3: max. 94,92 m²

Densité de logement:

Lot 1: 1 unité

Lot 2: 1 unité

Lot 3: 1 unité

L'utilisation exacte est définie dans la partie du PAP (pièces jointes ; PAP nr001)

Art. 1.2 - Reculs

Les reculs sont définis dans la partie graphique du PAP (pièces jointes ; PAP nr001). De petites saillies de façades ou des préhauteurs peuvent déborder la limite de surface constructible. Les dimensions sont individuellement soumises à autorisation par la commune.

Art. 1.3 - Hauteur maximale des bâtisses

La hauteur maximale correspond à une hauteur de 10m, celle-ci se réfère aux différents points marqués sur le plan PAP nr002.

Art. 1.4 – Le nombre d'emplacements

Des emplacements des stationnements sont à prévoir sur le lot :

Lot	Pl. prévues
Lot 1 (1 unité)	2 Pl.
Lot 2 (1 unité)	2 Pl.
Lot 3 (1 unité)	2 Pl.

Art. 2 - Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)

Suite à la demande de la Commune de Bous, aucune surface n'est cédée dans le cadre du PAP.

Surface totale PAP	100%	1.215,26 m ²
Surface privée	100%	1.215,26 m ²
Lot 1	33,39 %	405,80 m ²
Lot 2	30,07 %	365,41 m ²
Lot 3	36,54 %	444,05 m ²
Surface publique	0%	0 m ²

3. Terminologie und Definitionen

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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, 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.

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 tels 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.

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-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

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%.

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.

Quelle: 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

