



DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION

SGI INGENIERIE S.A. - LUXEMBOURG

RÉF. : LU-OA-150031-00
DATE : Octobre 2016
VERSION : 4

PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« Rue de Mondorf n°56 à n°60 » à Erpeldange

Section C d'Erpeldange

Parties écrite et graphique



Vu et approuvé,
Bous, le 16 novembre
2016
Le Conseil Communal,

Handwritten signatures and notes in blue ink, including 'Brentgens' and 'Willy'.



Référence: 17762/87C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 25.01.2017
Le Ministre de l'Intérieur
Handwritten signature of Dan Kersch
Dan Kersch



Sommaire

1	DEFINITION (ART. 1ER)	4
2	OBJET (ART. 2.)	4
3	CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER "NOUVEAU QUARTIER"(ART. 3.)	4
3.1	PARTIE GRAPHIQUE	4
3.1.1	Plan AUT-01 : Situation existante (voir en annexe 10)	4
3.1.2	Plan AUT-02_C : Partie graphique du PAP (voir en annexe 11)	4
3.1.3	Levé topographique et plans de mesurage (voir en annexe 7, 8 et 12)	5
3.2	Partie Ecrite	5
3.2.1	Délimitation et contenance des lots ou parcelles (Article 3.(1))	5
3.2.2	Mode d'utilisation du sol (Article 3.(2))	6
3.2.3	Degré d'utilisation du sol (Article 3.(3))	6
3.2.3.a	<i>Surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés</i>	6
3.2.3.b	<i>Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions</i>	7
3.2.3.c	<i>Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions</i>	8
3.2.3.d	<i>Dimensions des constructions</i>	8
3.2.3.e	<i>Nombre de niveaux hors sol et sous-sol</i>	8
3.2.3.f	<i>Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère</i>	8
3.2.3.g	<i>Nombre d'unités de logement par construction</i>	9
3.2.3.h	<i>Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol</i>	9
3.2.4	Réglementation	9
3.2.4.a	<i>Formes, pentes et orientations des toitures</i>	9
3.2.4.b	<i>Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation</i>	9
3.2.4.c	<i>Surfaces destinées à recevoir des plantations</i>	10
3.2.4.d	<i>Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées</i>	10
3.2.4.e	<i>Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir</i>	11
3.2.4.f	<i>Aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin</i>	12

3.2.5	Récapitulatif.....	13
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 (Article 3.(5)).....	13
3.3.1	Esthétique	13
3.3.2	Emploi et couleur des matériaux.....	13
3.4	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet (Article 3.(4))	14
3.5	Raccordement aux réseaux.....	14
3.5.1	Evacuation des eaux pluviales.....	14
3.5.2	Evacuation des eaux usées	14
3.5.3	Raccordement à l'eau potable.....	14
3.5.4	Réseaux secs.....	14
4	ANNEXES.....	15

1 DEFINITION (ART. 1ER)

Ce PAP se conforme aux dispositions :

- de la Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et
- du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "quartier existant" et du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" portant exécution du plan d'aménagement générale d'une commune.

L'ordre et l'intitulé des paragraphes du présent rapport font référence aux articles du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011.

2 OBJET (ART. 2.)

Le plan d'aménagement particulier a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires relatives à la zone destinée à être urbanisée située "Rue de Mondorf n°56 à n°60", en fonction de son mode et degré d'utilisation du sol par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

3 CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER "NOUVEAU QUARTIER"(ART. 3.)

Le plan d'aménagement particulier "Rue de Mondorf n°56 à n°60" comprend une partie graphique et une partie écrite. Le rapport justificatif le complète.

3.1 PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique du PAP se compose des plans suivants :

3.1.1 Plan AUT-01 : Situation existante (voir en annexe 10)

- Extrait PAG de la localité de Bous (1/2500)
- Extrait cadastral et relevé parcellaire (1/1250)
- Extrait cadastral (1/500)
- Plan de localisation (sans échelle)
- Plan de situation (1/2500)

3.1.2 Plan AUT-02_C : Partie graphique du PAP (voir en annexe 11)

- Partie graphique du PAP " Rue de Mondorf n°56 à n°60 " (1/500)
- Coupes significatives (1/200)
- Représentation axonométrique

3.1.3 Levé topographique et plans de mesurage (voir en annexe 7, 8 et 12)

- Projet morcellement parcelles 2284/4782, 2284/4781 et 2284/4779 : plan n° 1058-01(a) - GEOCAD Géomètres officiels S.à.r.l. (échelle : 1/500)
- Plan de surface PAP parcelles 2284/4779, 2284/4781 et 2284/4782 : plan n° 1058-02(a) - GEOCAD Géomètres officiels S.à.r.l. (échelle : 1/500)
- Plan topographique parcelles n° 2284/4779, 2284/4781 et 2284/4782 : plan n° 1058-03 - GEOCAD Géomètres officiels S.à.r.l. (échelle 1/500)
- Plan de mesurage N° 700 – ACT (échelle 1/500)

3.2 Partie Ecrite

3.2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles (Article 3.(1))

Le présent PAP est situé sur les parcelles cadastrales n°2284/4782, 2284/4781 et 2284/4779 situées entre les n°54 et n°62 de la rue de Mondorf à Erpeldange. Ces parcelles sont inscrites au cadastre de la Commune de Bous, section C d'Erpeldange.

Elles occupent une superficie totale de 25.65 ares.

N° de parcelle	Section	Commune	Contenance (ares)	Propriétaires
2284/4782	C d'Erpeldange	Bous	10a 35ca	BB INVESTMENT S.A / UB Partners Sàrl
2284/4781	C d'Erpeldange	Bous	8a 33ca	BB INVESTMENT S.A / UB Partners Sàrl
2284/4779	C d'Erpeldange	Bous	6a 97ca	BB INVESTMENT S.A / UB Partners Sàrl

Le PAP " Rue de Mondorf n°56 à n°60 " a pour objet de créer à partir de 3 parcelles existantes (Numéros 2284/4782, 2284/4781 et 2284/4779) 5 nouvelles parcelles (Lot 1, 2, 3, 4 et 5) afin de pouvoir construire 4 maisons jumelées ainsi qu'une maison individuelle. Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements.

La délimitation et la contenance de ces deux parcelles sont précisées au niveau de la partie graphique du PAP.

Lots	Surfaces
1	6a 39ca
2	5a 23ca
3	4a 65 ca
4	4a 17ca
5	5a 21ca

3.2.2 Mode d'utilisation du sol (Article 3.(2))

Les terrains concernés par le présent PAP sont classés dans la "Zone du village" par le PAG de la commune de Bous.

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements.

3.2.3 Degré d'utilisation du sol (Article 3.(3))

L'objet du PAP est de préciser les dispositions du PAG en matière d'occupation du sol. Le degré d'utilisation du sol est précisé au niveau de la partie graphique du PAP.

3.2.3.a Surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre 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.

La surface maximale constructible brute est fixée à :

- 320 m² pour le lot 1
- 320 m² pour le lot 2
- 320 m² pour le lot 3
- 320 m² pour le lot 4
- 369 m² pour le lot 5

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveau 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 en 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 perrons et les seuils.

La surface maximale d'emprise au sol est fixée à :

- 112 m² pour le lot 1
- 112 m² pour le lot 2
- 112 m² pour le lot 3
- 112 m² pour le lot 4
- 129 m² pour le lot 5

Surface pouvant être 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%

La surface maximale du scellement au sol est fixée à :

- 133 m² pour le lot 1
- 142 m² pour le lot 2
- 135 m² pour le lot 3
- 134 m² pour le lot 4
- 153 m² pour le lot 5

Espaces verts privés

Le Bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux de verdure, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des plantes pouvant être utilisées.

3.2.3.b Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Conformément au plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 33 : Places de stationnement

Dans les parties de la commune déterminées par le projet d'aménagement, une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle (...) ne pourra être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacement de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée. (...) Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les emplacements de stationnement seront aménagés selon les règles de l'art, en dehors des espaces de circulation, devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation et leurs dimensions devront être d'au moins 2,50 m x 5,00 m.

a) Sont à considérer comme suffisants :

- deux emplacements par logement situé dans la zone de village; (...)

d) Dans les zones d'habitation, l'implantation d'emplacement de stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à trois tonnes et demie est interdite.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions est fixé à :

- 2 pour le lot 1
- 2 pour le lot 2
- 2 pour le lot 3
- 2 pour le lot 4
- 2 pour le lot 5

3.2.3.c Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Selon le plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 5.2 Implantation et profondeur des constructions

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur ladite limite latérale, sinon le recul latéral sera d'au moins 3 mètres. En présence d'un bâtiment existant sur le terrain limitrophe, ayant un recul latéral de moins de 3 mètres, le recul latéral à respecter de la construction nouvelle par rapport au terrain en question pourra être identique à celui-ci, sous réserve de respecter au moins 2 mètres.

Le recul postérieur sera d'au moins 5 mètres.

Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir ainsi que les distances à observer entre les constructions sont précisées sur la partie graphique du présent PAP.

3.2.3.d Dimensions des constructions

Selon le plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 5.3 Hauteur et volume des constructions

La forme de base des constructions tant sur le plan horizontal que sur le plan vertical sera un rectangle. Les constructions principales de formes circulaires et carrées ne sont pas admises.

Selon le plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 5.2 Implantation et profondeur des constructions

La profondeur des constructions ne pourra excéder 14 mètres (...).

Selon le plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 5.4 Largeur

Pour les maisons groupées la largeur minimale est de 8 m et de 9 mètres pour les maisons isolées.

Les dimensions des constructions sont précisées sur la partie graphique du présent PAP.

3.2.3.e Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol fixé pour les constructions est précisé sur la partie graphique du présent PAP.

3.2.3.f Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

Selon le plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 5.3 Hauteur et volume des constructions

La hauteur de la corniche d'une construction isolée aura entre 4,75 et 6,00 mètres. La hauteur mesurée entre la corniche et la faîtière sera égale ou inférieure à la hauteur à la corniche sans pouvoir dépasser 4,50 mètres.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

La hauteur à la corniche admissible (hc) est fixée à 6 m.

3.2.3.g *Nombre d'unités de logement par construction*

Le nombre d'unités de logement est fixé à 1 logement de type unifamilial par lot.

3.2.3.h *Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol*

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol permis au niveau du présent PAP sont précisés dans la partie graphique du document.

3.2.4 *Réglementation*

3.2.4.a *Formes, pentes et orientations des toitures*

Les toitures des nouvelles constructions devront être à versant. L'orientation du faite devra être parallèle à l'axe de la rue de Mondorf.

Conformément au plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 5.8 Toitures

a) *Le toit aura deux pentes continues avec une pente entre 35° et de 45°.*

b) *La saillie de la corniche principale aura entre 0,10 et 0,30 mètre, du côté pignon la saillie de la corniche aura au maximum 0,10 mètre.*

(...)

d) *Les ouvertures des lucarnes seront à dominance verticale. La construction englobant une lucarne aura une largeur au maximum de 1 mètre (mesure extérieure).*

Les châssis rampants (ouvertures intégrées dans le plan de la pente de la toiture) ou loggia sont interdits dans les façades principales sur rue.

Les tabatières traditionnelles en rectangle debout, avec au maximum 40 sur 60 centimètres, ou des châssis rampants de mêmes dimensions sont admises.

3.2.4.b *Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation*

Les accès carrossables permettant l'accès aux garages, sur lesquels pourront également stationner les véhicules seront situés à l'avant du bâtiment. Leur largeur sera de 3 m.

Conformément au plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 5.2 Implantation et profondeur des constructions

Dans l'espace-rue (l'espace entre le domaine public et la façade), la surface consolidée et exécutée en béton-asphaltique, en béton, en dallage en béton ou similaire, ne peut dépasser les 2/3 de cet espace-rue.

Les accès carrossables pourront être élargis à 5.00 m sous réserve que le revêtement utilisé ait un coefficient de ruissellement de maximum 0.6 (pavage à large joints). La largeur de l'accès carrossable du lot 2 est limitée à 4.00 m compte tenu de la présence d'un luminaire sur le trottoir.

Surfaces (m ²)				
	Espace-rue	Surface consolidée maximum autorisée au niveau du PAG	Surface consolidée prévue dans le PAP (béton asphaltique, béton, dallage béton ou similaire)	Surface consolidée prévue dans le PAP (revêtement présentant un coefficient de ruissellement maximum de 0,6)
Lot 1	107	71	21	40
Lot 2	82	54	30	47
Lot 3	95	63	23	39
Lot 4	75	50	22	37
Lot 5	128	85	24	40

3.2.4.c Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont principalement situées à l'arrière du bâtiment.

L'espace - rue peut également recevoir des plantations.

3.2.4.d Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Déblais et remblais

Conformément au plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 16 : Travaux de déblai et de remblai

a) *Le terrain naturel est à sauvegarder. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravant la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.*

b) *En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. Toute modification apportée au niveau naturel ainsi qu'au terrain naturel même doit être indiquée dans les plans.*

c) *Un remblai ou déblai de terre ou un remblai de terre pour d'autre raison peuvent être autorisées, jusqu'à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel sans entrer dans les reculs latéraux et postérieurs. Dans le recul frontal un remblai peut être autorisé jusqu'au niveau de la rue si celle-ci est légèrement plus haute que le terrain naturel.*

d) *En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.*

e) *Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.*

Article 5.5

Le niveau du rez-de-chaussée par rapport au niveau du domaine public doit être inférieur ou égal à (un) 1 mètre.

Clôtures/murs

Conformément au plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 14 : Clôtures, plantations et murs de soutènement

a) *Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.*

(...)

c) *Les espaces libres, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur égale ou inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. Si l'accès est situé en contrebas ou accuse une pente descendante de plus de 10 % (dix pour cent), l'embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre.*

d) *Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.*

e) *Les murs de clôture plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain ou dans l'intérêt de la sauvegarde d'un ensemble caractéristique, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.*

f) *Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2 mètres et une longueur maximale de 3 mètres.*

g) *Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1 mètre. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.*

h) *Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 mètre au plus, à condition que la hauteur moyenne du ou des murs à construire n'excède pas le niveau du terrain naturel.*

i) *Pour les raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.*

Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements.

Surfaces consolidées :

La surface consolidée située à l'avant du bâtiment et destinée au stationnement devra être revêtue de dalles ou de pavés ou autres matériaux en accord avec les autorités communales.

3.2.4.e *Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir*

Hormis le mur situé à l'arrière de la parcelle 2284/4779, il n'est pas prévu de démolition de bâtiments dans le cadre de ce projet d'aménagement particulier.

Le candélabre situé devant la parcelle 2284/4781 devra être déplacé dans le cadre des travaux, de façon à permettre l'accès à la parcelle du lot 4. Le déplacement de ce candélabre devra être prévu en concertation avec le Service des Ponts et Chaussées de Remich.

3.2.4.f Aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 34 Garages :

a) La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit de la construction principale et dans un recul latéral, en respectant les conditions suivantes:

- la construction pourra se faire sur la limite avec l'accord réciproque du voisin, ou avec un recul latéral de 2 mètres de la limite de propriété;
- la hauteur de la corniche sera de 3 mètres au maximum
- la distance minimale de l'abords de la voie publique sera de 6 mètres au minimum
- la limite arrière du garage ne dépassera pas la façade arrière de la maison d'habitation.
- la toiture ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse,
- en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

b) Les garages accolés devront être réalisés en parfaite coopération entre voisins. Du point de vue architectural les constructions devront former un ensemble harmonieux, c'est-à-dire la hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être harmonisés.

c) Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15% (quinze pour-cent) sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie. Aux abords d'un C.R. ou R.N. une autorisation (permission de voirie) de l'Administration des Ponts et Chaussées est requise et les prescriptions y retenues sont à respecter rigoureusement.

Article 4.1 Règles générales applicables à toutes les zones d'habitation

d) Annexe

Dans les espaces libres, constitués par les reculs latéraux et postérieurs, une annexe (abri de jardin, serre ou construction similaire) avec au maximum 12 m² de surface de plancher, au maximum 3 mètres de hauteur et avec un recul de 2 mètres de la limite de la parcelle. En présence d'une construction existante sur la limite de propriété, aucun recul n'est à respecter par le propriétaire du terrain adjacent.

3.2.5 Récapitulatif

	LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5
Surface maximale d'emprise au sol	112 m ²				129 m ²
Surface maximale constructible brute	320 m ²				369 m ²
Disposition	Maison jumelée				Maison isolée
Hauteur à la corniche (hc)	6 m				
Nombre de constructions par lot	1				
Nombre de niveaux pleins	2 à 3				
Type et nombre de logements	1 logement de type unifamilial par lot				
Marge de recul avant	5 m				
Type de toiture	À versant				
Orientation du faîte	Parallèle à la l'axe de la rue de Mondorf				
Degré d'inclinaison de la toiture	35° à 45°				

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 (Article 3.(5))

3.3.1 Esthétique

Conformément au plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 5.5 Façades

La façade principale devra reprendre le parcellaire et les éléments caractéristiques de l'architecture locale d'origine, sans pour autant les copier.

La structure de la façade ainsi que les ouvertures devront être à dominance verticale.

(..)

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

3.3.2 Emploi et couleur des matériaux

Selon le plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 5.5 Façades

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades sera proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits et les pierres naturelles. Sont exclus pour des surfaces prédominantes les matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que le bois et les briques. Le socle, c'est-à-dire la partie inférieure de la façade réalisée dans un autre matériel, ne peut dépasser 1 mètre.

Les couleurs devront être du genre recommandé par le Service des Sites et Monuments Nationaux.

Article 5.8 Toitures

c) Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de teinte naturelle et matte.

3.4 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet (Article 3.(4))

Définition : Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds destinés à être cédés au domaine public communal conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le projet de Plan d'Aménagement Particulier "Rue de Mondorf" prévoit de céder les parcelles 2284/4780 et 2284/4783 d'une surface totale de 1 a 58 ca au domaine public communal.

3.5 Raccordement aux réseaux

3.5.1 Evacuation des eaux pluviales

Conformément au plan d'aménagement général (partie écrite et règlement sur les bâtisses) de la Commune de Bous :

Article 24 Toitures et combles / Ecoulement des eaux pluviales

A la corniche sera fixée la gouttière visible. Tout élément de plus de 15 centimètres, au niveau de la corniche, est interdit.

Les gouttières et les descentes verticales, servant à l'écoulement des eaux pluviales, devront être exécutées dans des matériaux identiques à savoir, en zinc ou en cuivre et avoir une forme traditionnelle.

Les eaux pluviales seront évacuées dans le bassin de rétention situé à l'arrière des maisons construites aux numéros 62 à 68, sur la parcelle n°2285/4790. Ce bassin constitue un point de contrôle pour les eaux pluviales, afin de pouvoir inspecter leur état.

3.5.2 Evacuation des eaux usées

Les eaux usées seront évacuées dans le collecteur principal DN 500 situé dans la rue de Mondorf. Ce collecteur d'eaux mixtes est en béton armé.

3.5.3 Raccordement à l'eau potable

Le raccordement du bâtiment à l'eau potable sera effectué à partir de la conduite DN 100 en fonte ductile située dans la rue de Mondorf.

3.5.4 Réseaux secs

Les raccordements électriques et téléphoniques seront effectués à partir des réseaux posés dans la rue de Mondorf.

4 ANNEXES

- Annexe 1a : Partie écrite du PAG de la Commune de Bous
(version approuvée le 15.01.2002 par le Ministre de l'Intérieur)
- Annexe 1b : Partie écrite du PAG de la Commune de Bous (modifications 2011)
- Annexe 2 : Extrait de la Partie graphique du PAG de la Commune de Bous (*Référence : P7c*)
- Annexe 3 : Plan des réseaux eaux usées et eaux pluviales au niveau de la Rue de Mondorf: *plan n°05210-02/06 – BEST* (échelle 1/1000)
- Annexe 4 : Plan de la conduite d'eau potable au niveau de la Rue de Mondorf: plan provisoire n° 05125-xx – *BEST* (échelle 1/1000)
- Annexe 5 : Extrait du plan cadastral (Echelle 1/1250)
- Annexe 6 : Tableau du relevé parcellaire
- Annexe 7a : Projet morcellement parcelles 2284/4782, 2284/4781 et 2284/4779: plan n°10581-01(a) - GEOCAD Géomètres officiels S.à.r.l. (échelle 1/500)
- Annexe 7b : Plan de surface PAP parcelles 2284/4779, 2284/4781 et 2284/4782: plan n° 10581-02(a) - GEOCAD Géomètres officiels S.à.r.l. (échelle 1/500)
- Annexe 8 : Plan topographique parcelles 2284/4797, 2284/4781 et 2284/4782: plan n° 10581-03 - GEOCAD Géomètres officiels S.à.r.l. (échelle 1/500)
- Annexe 9 : Certificat OAI
- Annexe 10: Plan AUT-01
- Annexe 11 : Plan AUT-02_C
- Annexe 12 : Plan de mesurage N° 700 – ACT (échelle 1/500)

Fait à Junglinster le 31 Octobre 2016,



Frédéric SIGALA
Responsable de Projets
SGI Ingénierie S.A. Luxembourg



Magalie SOLER
Urbaniste / Aménageur
SGI Ingénierie S.A. Luxembourg