

FONCIERE Sàrl

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

"WALZEBIERG"

COMMUNE DE GROUSBOUS

PARTIE ECRITE

Référence: 17470/115c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 16.01.2017
Le Ministre de l'intérieur

Dan Kersch

best
Ingenieurs-Conseils

Bureau d'Etudes et de Services Techniques

2, rue des Sapins
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg
Fax : 34 94 33

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement est limitée au présent PAP et se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général de la Commune de Grosbous sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 081069-1/50j).

2. Cession de terrain

Le PAP prévoit de céder une surface totale de 32,82 ares à la commune, ce qui correspond à 17,75% de la surface totale du PAP.

3. Affectation

Le présent PAP prévoit l'aménagement de 29 maisons unifamiliales, dont 22 maisons isolées 6 maisons jumelées et un immeuble à maximum 4 appartements. Chaque maison unifamiliale est destinée à recevoir une seule unité affectée à l'habitation.

4. Hauteur des constructions

Pour les lots 2 à 7 et 9 à 29, la hauteur à l'acrotère est mesurée par rapport à la façade avant des maisons, à partir de la voie desservante.

La hauteur à l'acrotère des niveaux pleins est fixée à maximum 6,70 mètres.

La hauteur à l'acrotère des niveaux en retraits est fixée à maximum 9,10 mètres.

Pour le lot 8, la hauteur à la corniche de la construction est de maximum 6,00 mètres et la hauteur à la faitière est de maximum 10,00 mètres.

5. Toitures.

- Pour les lots 2 à 7 et 9 à 29 :

La couverture des toitures est plates et de préférence, végétalisée.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou de chaleur dont la hauteur totale est de maximum 1,00 mètre et dont la pente est de maximum 35° sont admis (voir figure 1 ci-dessous).

de 50% de sa surface. Le premier étage est un niveau plein, et le troisième niveau sera obligatoirement un niveau en retrait.

Pour les lots 9 à 20 :

En raison de la déclivité du terrain, le rez-de-chaussée de ces maisons sera principalement utilisé comme cave et garage ; il pourra être utilisé comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes sur maximum 50% de sa surface.

Le lot 8 aura deux niveaux pleins et un niveau dans les combles.

7. Reculs

Les reculs avant, latéraux et postérieurs, et celui des niveaux en retrait sont représentés dans la partie graphique du présent PAP et sont à respecter.

8. Espace vert privé

Les lots 8 à 19, sont grevés d'une servitude écologique dans laquelle une haie d'une hauteur maximale de 1,80 mètre composé d'espèces indigènes, doit être plantée.

La plantation d'un arbre à haute tige est obligatoire dans les jardins privés des lots n° 1, 1a, 3, 5 à 6, 8, 10 (2 arbres), 12 à 13, 15, 17, 19 à 21, 23 à 29.

9. Clôtures, haies et murets

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les parcelles peuvent être clôturées par des haies indigènes dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 mètre, cependant le recul antérieur des maisons ne pourra bénéficier de clôtures, afin de permettre une transition harmonieuse des matériaux entre l'espace public et les maisons individuelles.

10. Matériaux

Les façades des constructions doivent être réalisées en enduit minéral dans le respect des couleurs traditionnelles de la région.

Au maximum 30% des façades pourra être en bois et recevoir des éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

Sur les espaces pouvant être scellés privés et sur les emplacements de stationnements publics, toute sorte d'imperméabilisation du sol est interdite. L'aménagement avec des pavés drainants (matériaux perméables) est seulement autorisé.

D'une manière générale tous les matériaux, leurs teintes et structure doivent créer un espace homogène et attractif entre le domaine privé et le domaine public (placette). En phase chantier, des échantillons y relatif sont à présenter et à faire valider par les autorités communales.

Les eaux de ruissellement provenant des parcelles situées au Nord-Ouest de la zone couverte par le présent PAP seront évacuées via un fossé drainant qui sera aménagé sur le long de la parcelle 802/4654, dont le propriétaire donne le droit d'accès afin que les services communaux accède à cette bande de terrain pour l'entretien dudit fossé drainant (mandat en annexe). Ses eaux sont récoltées dans une canalisation pour eaux pluviales projetées traversant les lots 18 et 19.

Afin de permettre aux services communaux d'entretenir cette canalisation eaux pluviales, ces parcelles seront grevées d'une servitude de passage.

16. Logement à coût modéré

L'immeuble à 4 appartements du lot 1 est réservé à des habitations à coûts modérés.

Senningerberg, le 29 juin 2016

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



E.RENSON



M. URBING