



II. Partie Ecrite



PAP 191099

BEST
INGENIEURS - CONSEILS

BUREAU D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES
2, RUE DES SAPINS à L - 2513 SENNINGERBERG
TÉL. : 34 90 90 FAX : 34 94 33

1. Portée du règlement

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

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites 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° 191099-13-100 001b) du PAP.

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de maisons de type unifamiliales. Les deux constructions projetée peuvent accueillir un logement intégré.

2.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir de l'axe de la voirie desservante au milieu de la façade avant des constructions.

2.3. Toitures

Les constructions principales sont couvertes d'une toiture à deux versants et ont une pente comprise entre 35° et 40°.

Les toitures partielles des niveaux intermédiaires peuvent être végétalisées et/ou être aménagées en terrasses accessibles.

Les toiture-terrasses doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre, réalisé dans un matériau non-opaque ou métallique non brillant.

2.4. Places de stationnement

Sont à considérer comme suffisants deux emplacements de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour le logement intégré.

L'aménagement d'emplacement de stationnement sur les espaces verts privés est défendu.

2.5. Abris de jardin

a) Un abri de jardin ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures, peut être aménagé dans les espaces libres sous réserve du respect des conditions suivantes :

- » la surface constructible n'excédera pas 16,00 m² ;

- » la hauteur de la corniche n'excédera pas 2,20 mètres et la hauteur totale n'excédera pas 3,50 mètres. L'abri de jardins à toiture plate ne devra en aucun cas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres.
- » 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 de 2,0 mètres sur les limites de la parcelle.

b) En dehors de l'abris de jardin visé sous le point a), seuls sont autorisés des aménagements extérieurs de faible envergure et amovibles.

L'aménagement d'un abri de jardin est admis, sous réserve de respecter les surfaces maximales de scellement du sol, d'emprise au sol et de surface construite brute définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

2.6. Murs et clôtures

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des haies indigènes dont la hauteur ne peut pas être supérieur à 1,90 mètre ou par des clôtures massives et/ou légères d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les limites entre domaines publics et privés ne pourront être clôturées que par des haies vives ou par des grillages dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,20 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.

Cependant, la partie massive ne peut pas dépasser une hauteur de 0,30 mètre.

La délimitation par des murs, murets et gabions etc. n'est pas autorisée.

2.7. Equipements techniques fixes

- a) Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.
- b) Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.
- c) Une dérogation aux dispositions ci-dessus peut être accordée, si l'implantation des équipements techniques fixes dans le recul arrière n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques. Dans ce cas, ceux-ci peuvent exceptionnellement être aménagés dans le recul latéral ou avant, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

2.8. Surface scellée

- a) La surface du scellement du sol maximal d'un lot, indiqué sur la partie graphique, est à respecter. Sont à prendre en compte pour la détermination de la surface scellée :

- » toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction principale ou dépendance ;
- » toute surface couverte par un revêtement de sol minéral ou synthétique, perméable à l'eau ou non-perméable, y inclus les dalles de gazon ;
- » toute surface couverte par des chemins, terrasses, escaliers et murs ;
- » toute surface couverte par une membrane de type Géotextile.

b) Les revêtements de sol minéraux et synthétiques, y inclus les jardins rocheux, sont interdits. Le gravier ou matériel similaire de couleur claire est uniquement admis pour les contours de drainage, avec une largeur maximale de 0,50 mètre.

2.9. Espace vert privé

Seules les plantations non invasives et adaptées aux lieux sont admises.

2.10. Remblais / déblais

Un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain projeté tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

2.11. Servitudes de type « urbanistique – Intégration paysagère »

Les lots n° 1 et 2 sont grevés d'une servitude de type « urbanistique – Intégration paysagère » en vue d'assurer l'intégration des constructions et aménagements dans le paysage.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules en plein air y est prohibé.

Y est interdit toute construction ainsi que tout remblai et déblai du terrain projeté, à l'exception des:

- infrastructures techniques ;
- infrastructures de viabilisation – telles que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique ;
- aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

Les plantations devront présenter un étagement des strates de végétation (arborée /arbustive / herbacée, ...) afin de garantir la bonne intégration des constructions.

La haie plantée à l'arrière des parcelles devra être plantée en plusieurs segments, afin d'éviter un effet trop linéaire bloquant totalement la vue.

Les arbres devront être plantés à au moins 0,5 mètres à l'intérieur de la limite PAP et avec une interdistance de 4 mètres minimum entre 2 arbres. Les arbres plantés devront toujours être plantés à au moins 2 mètres de la limite parcellaire.

Les végétaux plantés devront être majoritairement des essences locales en station.

Pour chaque lot concerné, les prescriptions sont les suivantes :

- Plantation (à l'intérieur de la limite PAP) d'au minimum 3 arbres pour le lot 1 et 2 arbres pour le lot 2,

- Plantation d'une haie multi-espèces sur au moins 50% de la longueur de la limite arrière du PAP à raison de 4 à 5 arbustes pour 10m² de surface de haie.

Les différents types de végétaux sont repris dans la liste ci-dessous (liste non exhaustive) :

Arbres :

Nom latin	Nom français	Nom allemand	H/L max. (H/B max.)
Prunus avium	Merisier des oiseaux	Süß-Kirsche	20m/10m
Prunus padus	Cerisier à grappes	Trauben-Kirsche	15m/10m
Acer campestre	Erable champêtre	Feld-Ahorn	15m/5m
Sorbus domestica	Sorbier domestique	Sperbe	15m/10m
Sorbus torminalis	Alisier torminal	Elsbeere	15m/10m
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	Vogelbeerbaum	15m/7m
Pyrus pyraster	Poirier sauvage	Wildbirne	10m/8m
Pyrus communis sp.	Poirier commun	Kulturbirne	10m/
Malus sylvestris	Pommier sauvage	Holzapfel	9m/7m
Malus domestica sp.	Pommier domestique	Kulturapfel	10m/

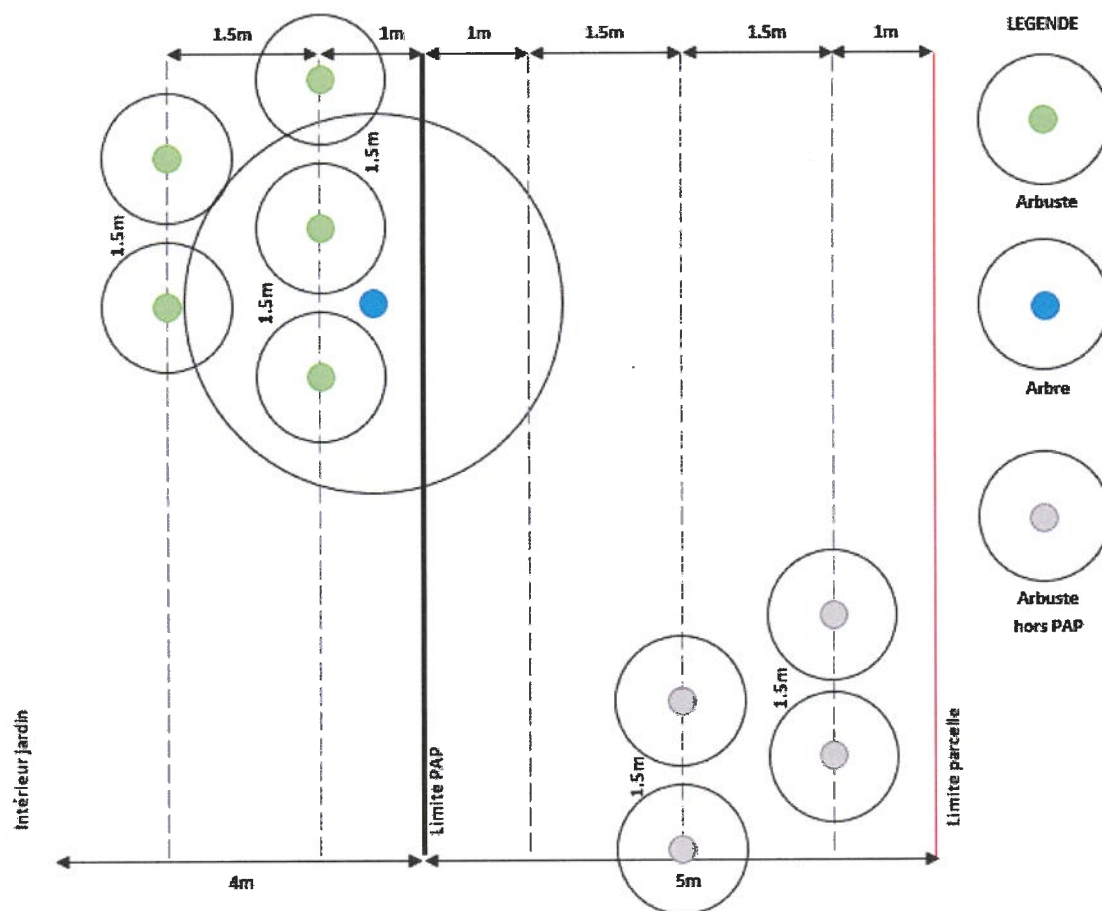
Arbustes :

Nom latin	Nom français	Nom allemand	H/L max. (H/B max.)
Prunus mahaleb	Bois de Sainte Lucie	Steinweichsel	10m/
Crataegus monogyna	Aubépine à un style	Eingrifflicher Weißdorn	10m/8m
Crataegus laevigata	Aubépine à deux styles	Zweiggrifflige Weißdorn	6m/6m
Sambucus nigra	Sureau noir	Schwarzer Holunder	6m/6m
Corylus avellana	Noisetier	Haselstrauch	6m/5m
Cornus mas	Cornouiller mâle	Kornelkirsche	5m/5m
Viburnum opulus	Viorne obier	Gemeiner Schneeball	5m/4m
Viburnum lantana	Viorne lantane	Schlinge	5m/4m
Prunus spinosa	Prunellier	Schlehe	4m/4m

Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Roter Hartriegel	3m/2,5m
Rosa canina	Eglantier	Rosen	3m/2,5m
Rosa arvensis	Rosier arvensis	Rosen	1m/1,2m
Rosa pimpinellifolia	Rosier pimprenelle	Rosen	1m/1,2m
Rubus idaeus	Framboisier	Himbeere	2m
Rubus fruticosus	Mûrier sauvage	Brombeere	3m/3m
Ribes rubrum	Groseillier	Rote Johannisbeeren	1,2m/1,2m
Ribes uva-crispa	Groseille à maquereau	Stachelbeere	1,5m/1,5m
Ribes nigrum	Cassissier	Schwarze Johannisbeeren	1,2m/1,2m
Vaccinium myrtillus	Myrtille	Heidelbeere	0.5m

Toutes plantations d'espèces non invasives et adaptés aux lieux, qui ne sont pas mentionnés dans les listes ci-dessus, sont admises.

Schéma de plantation :



Ce schéma de plantation est présenté à titre indicatif, il est à adapter en fonction des tailles de végétaux choisis

3. Dispositions supplémentaires

3.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 1,60 ares de terrain à la commune sur lequel seront réalisés les travaux nécessaires à la viabilisation du PAP (9,46 % de la surface totale du PAP), soit :

- 1,44 ares (8,51 %) de terrain privé devant public ;
- 0,16 ares (0,95 %) de terrain public restant public.

3.2. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fait en système séparatif. L'eau pluviale recueillie par la surface imperméabilisée du projet est déversée dans la canalisation pour eaux mixtes dans la « rue de Schandel ». L'eau usée est raccordée à la canalisation pour eaux mixtes dans la « rue de Schandel ».

Pour chaque lot, le PAP autorise l'installation d'une citerne d'eau pluviale d'une capacité maximale de 12m³.

Le PAP autorise l'implantation d'un système de drainage autour des constructions sous condition d'une autorisation de l'Administration de la Gestion de l'Eau (zone protection de sources).

L'emplacement des réseaux des eaux usées et pluviales est renseigné dans la partie graphique du présent PAP. L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Senningerberg, le 10 octobre 2022

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING