

# Projet d'aménagement particulier

Commune de Grosbous  
Localité de Grosbous  
«G03 - Boschenterwee»

**PARTIE ECRITE**  
**PARTIE GRAPHIQUE**

Référence: 18137/115C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 06/03/2018  
Le Ministre de l'Intérieur  
*[Signature]*  
Dan Kersch

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



août 2017

Réf. N° 18137/115C  
Le présent document fait partie de l'avis  
de la Cellule d'évaluation émis dans sa  
séance du: 21/8/17  
*[Signature]*

Construction Nico MARECHAL



Commune de Grosbous

p a c t

## Table des matières

<b>1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Mode d'utilisation du sol.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Degré détaillé d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés .....	4
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	4
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions .....	5
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol .....	5
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère .....	5
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction .....	5
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol .....	5
<b>4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP .....</b>	<b>6</b>
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures.....	6
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation .....	6
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations .....	6
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées .....	6
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir .....	7
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin .....	7
4.7. Façades et valeurs architecturales .....	8
<b>5. Viabilisation du projet et réseaux d'approvisionnement.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Annexe : Art.26 du PAP QE : Couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit – C ».....</b>	<b>9</b>
<b>7. Partie Graphique.....</b>	<b>10</b>





## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (Plan PAP surface 11673-01) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à 20,02 ares.

Parcelles initiales	Surface
913/5315	
913/5316	
<b>TOTAL</b>	<b>20,02 ares</b>

Parcelles du PAP	Surface
Lot 1	6,70 ares
Lot 2	4,80 ares
Lot 3	5,46 ares
Surface publique – trottoir, (cédé à la commune)	3,06 ares
<b>TOTAL</b>	<b>20,02 ares</b>

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 3,06 ares, ce qui représente 15,3 % de la surface totale du projet.

## 2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par la zone d'habitation 1 (HAB 1) du PAG en vigueur.

Le présent PAP est destiné à la réalisation des maisons d'habitations unifamiliales.

Un logement intégré peut être aménagé.

Sont également admises les activités professionnelles exercées par un résident-occupant sur une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>.

## 3. Degré détaillé d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

### 3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau sur la partie graphique.

### 3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.



Sont à considérer comme suffisants:

- deux emplacements par logement;
- un emplacement supplémentaire par logement intégré;
- un emplacement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les administrations, services, commerces, cafés et restaurants, avec un minimum de deux emplacements;

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Les zones réservées au stationnement devront être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

L'aménagement des accès aux garages et aux emplacements doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. L'accès aux garages et aux emplacements depuis le domaine public doit être réalisé par le chemin le plus court. L'imperméabilisation du terrain naturel est à réduire à l'indispensable.

### **3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)*

Les reculs des constructions et les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

### **3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)*

Les bâtiments principaux auront au maximum deux niveaux pleins y compris le rez-de-chaussée. Il sera possible d'aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier niveau plein.

Le nombre maximal de niveaux en sous-sol est fixé à 1 (un).

### **3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)*

La hauteur à la corniche et au faîtage est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique existante (cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement).

La hauteur à la corniche des constructions principales à respecter est de 7,00 m au maximum.

La hauteur maximale du faîtage des constructions principales est de 11,00 m.

### **3.6. Le nombre d'unités de logement par construction**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)*

Sur chacun des lots est admise au maximum 1 (une) unité de logement avec un logement intégré.

### **3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)*

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.





## 4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.*

### 4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)*

Les toitures des constructions principales seront à deux versants et auront une pente entre 35 et 42 degrés.

La saillie aura au maximum 0,15 mètre à la corniche (sans la gouttière) et au maximum 0,05 mètre en pignon. La corniche ne pourra pas être interrompue.

Les dépendances pourront avoir des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10 degrés).

#### OUVERTURES DANS LA TOITURE

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures devront être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles seront implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance pourra être réduite pour les maisons en bande. Les lucarnes auront un recul minimal de 0,5 m sur le plan de la façade.

La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. La largeur d'une ouverture ne dépassera pas 1,5 mètre. Les lucarnes ne pourront contenir aucun élément de façade (c'est-à-dire uniquement le cadre et les battants de fenêtre).

La corniche ne peut pas être interrompue.

La largeur des lucarnes devra être inférieure à celle des ouvertures de fenêtres situées en dessous dans la façade concernée, afin de préserver une harmonie sur l'ensemble de la façade.

### 4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)*

Les accès aux garages et/ou emplacements doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile. Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

### 4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)*

Les marges de reculement imposées devront être aménagées en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et les dépendances.

Les accès des constructions, les cours et les terrasses, pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable. Les emplacements pour voitures seront à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage etc.) seront à réduire au minimum.

Les installations de panneaux solaires et un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies auront un recul d'au moins 2,0 mètres sur les limites de la parcelle

### 4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)*

Les surfaces pouvant être scellées sont représentées dans la partie graphique du PAP et fixées dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique.



## TRAVAUX DE DEBLAI ET REMBLAI

Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible. Un remblai de terre jusqu'à 1,0 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,0 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 2,0 mètres de la limite latérale et de 2,0 mètres de la limite postérieure est autorisé. Le remblai pourra être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisin.

## CLOTURES, MURS DE SOUTÈNEMENT

Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,50 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées (mur, clôture ou haie) jusqu'à une hauteur maximale de 1,90 mètre. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,3 mètre.

La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse – derrière la façade postérieure des constructions sera fixée à 2,0 mètres au maximum. La longueur du mur de séparation ne pourra excéder 4,0 mètres.

Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,0 mètre seront autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et postérieur. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1,50 mètre sera à respecter.

Les murs de soutènement seront en pierres naturelles ou béton de couleur grise et peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

### 4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)*

Suivant le schéma directeur, les groupes d'arbres à l'arrière du PAP sont à conserver. Les deux arbres le long de la rue de Bastogne devront être compensés.

Il n'y a pas de construction à conserver sur le site.

Les constructions à démolir (abri de jardin existant) sont représentées sur la partie graphique du PAP.

### 4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)*

La construction de car-ports (en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale de la maison d'habitation) ne sera admise que :

Dans le recul latéral, en limite de propriété, en respectant les conditions suivantes :

1. la construction pourra être implanté sans recul latéral, à condition que la face donnant sur la limite de propriété ne dépassera pas la hauteur de 2,0 mètres;
2. la distance minimale de l'abords de la voirie de l'Etat sera de 5,0 mètres au moins;
3. la limite arrière ne dépassera pas la façade arrière de la maison d'habitation.

Car-ports: la hauteur maximale sera de 3,0 mètres. Les car-ports auront une toiture végétalisée, et seront ouverts sur au moins deux côtés.

## ABRI DE JARDIN

Un abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 16,0 m<sup>2</sup> pourra être autorisé. 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 2,0 mètres sur les limites de la parcelle.

La hauteur à la corniche n'excédera pas 2,20 mètres et la hauteur totale n'excédera pas 3,50 mètres.





Les abris de jardins à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre le niveau du terrain naturel et le faîte, respectivement la corniche.

Les abris de jardin auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage. En plus d'un abri de jardin, sont autorisées:

- une petite serre – érigée sans fin commerciale ni professionnelle – à condition qu'elle soit édifiée à plus de 2,0 mètres des limites de la parcelle et de 3,0 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10,0 m<sup>2</sup>, que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres, et
- une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus de 2,0 mètres des propriétés voisines, avec une surface maximale de 8 m<sup>2</sup>, et
- une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 mètres, et dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul minimal de 3,0 mètres sur les limites de la parcelle.

Les abris de jardin ou autres dépendances visés par le présent article ne pourront en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. La forme de la toiture est libre, toutefois l'aménagement d'une terrasse est interdit.

#### **4.7. Façades et valeurs architecturales**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.*

##### **FAÇADES ET MATÉRIAUX**

Les balcons et les avant-corps en façade principale sont interdits pour toute construction.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse; les socles en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 26 de la partie écrite du PAP « quartiers existants » de la Commune de Grosbous (voir annexe).

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

La couverture des toitures inclinées du bâtiment principal sera soit en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur grise foncée qui en imite la forme et la texture. Les toitures en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc, en cuivre ou en inox sablé. Les toitures et les retraits peuvent être végétalisés.

##### **PANNEAUX SOLAIRES**

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être éloignés de 1,0 mètre de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

La surface totale maximale des panneaux solaires par versant, est limitée à 70%.

## 5. Viabilisation du projet et réseaux d'approvisionnement

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (4).*

Les raccordements particuliers aux réseaux d'eau potable et à la canalisation seront réalisés par la pose de tuyaux séparés pour les eaux usées et pour les eaux pluviales et de drainage. Les frais relatifs sont à la charge du demandeur.

L'ensemble des travaux d'infrastructure doit être achevé dans son intégralité avant la délivrance des permis de construire.

## 6. Annexe : Art.26 du PAP QE : Couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit – C »





## Chapitre 4 Annexes

### Art. 26 Couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit – C »

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C » selon les articles 1.5, 2.5 et 3.5.

Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

#### 26.1 Façades

blanc cassé	ocre
S 0500-N	S 0510-Y10R
S 0502-Y	S 0510-Y20R
S 0502-Y50R	S 0510-Y30R
S 0505-Y10R	S 0515-Y20R
S 0505-Y20R	S 1010-Y10R
S 0505-Y30R	S 1010-Y20R
S 0505-Y40R	S 1015-Y10R
S 0603-G80Y	S 1015-Y40R
S 0804-G60Y	S 1020-Y10R
S 0804-Y30R	S 1020-Y20R
S 1002-B	S 2020-Y10R
S 1002-R	S 2020-Y20R
S 1002-Y	S 2040-Y10R
S 1002-Y50R	
S 1005-Y10R	
S 1005-Y40R	
S 1005-Y50R	
S 1005-Y60R	
S 1005-Y70R	