

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER  
« Boschenterwee »  
à GROUSBOUS

PARTIE ECRITE

Référence: 19477/115C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 25.05.2023  
La Ministre de l'Intérieur  
  
Taina Bofferdig



**Objet :**

Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Boschenterwee » à Grosbous

**Commune :**

Administration communale de la Ville de Grosbous  
1, rue de Bastogne  
L - 9154 GROSBIOUS

**Date :**

11 juillet 2022

**Parcelle :**

Propriété de Faber-Schleich s.a. (usufruitier)  
Les parcelles sont inscrites au cadastre dans la section A de Grosbous

**Maître de l'ouvrage :**

Faber-Schleich s.a.  
16, rue de Bastogne  
L-9154 Grosbous

**FABER-SCHLEICH S.A.**

16 rue de Bastogne  
L-9154 GROSBIOUS  
www.faber-schleich.lu

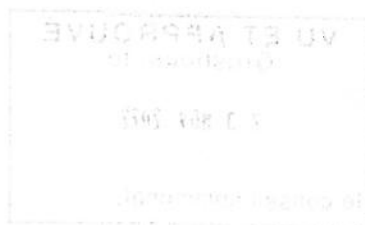
**Auteur de projet :**


Atelier d'Architecture Dariusz Pawlowski Sarl  
17, Wakelter  
L – 6982 Oberanven  
info@atarch.lu

ATELIER D'ARCHITECTURE  
DARIUSZ PAWLOWSKI S.à r.l.  
17, Wakelter L-6982 Oberanven  
L u x e m b o u r g  
Tél. +352.34 71 04-1 fax +352.34 71 05  
info@atarch.lu

**Pilotage projet en assistance au maître de l'ouvrage :**

PROgroup S.A  
11, rue de l'Industrie  
L-8399 Ecoparc Windhof  
Tél.: +352 – 26 10 70 07  
jlepers@progroup.eu



Dépôt du projet d'aménagement auprès de l'Administration Communale de Grosbous	
Avis de conformité du Collège Echevinal	
Enquête publique : du ..... au .....	
Avis de la Cellule d'Evaluation	
Adoption par le Conseil Communal	<div data-bbox="598 1355 965 1579"> <p><b>VU ET APPROUVÉ</b> Grosbous, le <b>23 NOV. 2022</b> le conseil communal,</p> </div> 
Approbation ministérielle	



## TABLE DES MATIERES

<b>1 GENERALITES</b>	<b>8</b>
1.1 Objet	8
1.2 Délimitation et contenance des parcelles concernées	8
<b>2 DEFINITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL, A L'OCCUPATION DU SOL ET A LA MIXITE DES FONCTIONS</b>	<b>9</b>
2.1 Définitions relatives au mode d'utilisation du sol	9
2.2 Degré de mixité des fonctions	9
2.3 Dispositions relatives aux logements abordables	9
2.4 Dispositions relatives aux modes d'utilisation du sol spécifiques au présent PAP	10
2.5 Dispositions relatives aux indications complémentaires spécifiques au présent PAP	10
2.6 Eléments naturels à conserver	10
<b>3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>11</b>
3.1 Degré d'utilisation du sol	11
3.2 Surfaces constructibles non représentées sur la partie graphique	11
3.3 Emplacements de stationnement	11
3.3.1 Emplacements de stationnement pour voitures	11
3.3.2 Emplacements pour deux-roues légers	11
3.4 Prescriptions dimensionnelles	11
3.4.1 Nombre d'unités de logement par construction	11
3.4.2 Type et disposition des constructions hors sol	12
3.4.3 Reculs des constructions et distances à observer entre constructions	12
3.4.4 Nombre de niveaux	12
3.4.5 Hauteurs des constructions	12
3.4.6 Toitures	12
3.5 Esthétique, couleur et emploi des matériaux	12
3.5.1 Façades, toiture et ouvertures	13
3.5.2 Eléments en saillis et retrait par rapport aux façades	13
3.5.3 Superstructures et installations techniques	13
3.5.4 Emploi des matériaux	14
3.5.5 Espace de stationnement	14
3.6 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	14
3.7 Accès piétonnier aux bâtiments	14
3.8 Surfaces pouvant être scellées	14
3.9 Surfaces privées destinées à recevoir des plantations	15
3.10 Recul avant	16
3.11 Modelage du terrain privé	16
3.12 Clôtures, murs et limites parcellaires	16

3.13	Gestion des eaux pluviales	16
3.14	Gestion des déchets	17
<b>4</b>	<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>17</b>
4.1	Fonds à céder à la Commune	17
4.2	Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet	17
4.3	Plantations obligatoires	17
4.4	Mise en œuvre et exécution du présent PAP NQ	17

## 1 GENERALITES

Le cadre réglementaire pour le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) est le suivant :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'Aménagement communal et le développement urbain,
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant » et du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier »,
- le Plan d'Aménagement Général de Commune de Grosbous en vigueur,
- le schéma directeur SD03 de Boschenterwee.

Pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent PAP NQ (partie écrite et partie graphique), le PAG et le « Règlement sur les bâtisses » de la Commune de Grosbous sont d'application.

### 1.1 Objet

Le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée (Zone Hab-1) en fonction de son mode et degré d'utilisation.

En ce sens, il précise la manière dont les coefficients suivants sont mis en œuvre au sein du périmètre du PAP :

- coefficient d'occupation du sol (COS) maximum de 0.3,
- coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximum de 0.6,
- coefficient de scellement du sol (CSS) de 0.5,
- densité de logement maximum de 18.

Le présent document constitue la partie écrite du PAP « BOSCHENTERWEE » à Grosbous. Il fixe les règles destinées à l'aménagement de la construction projetée ainsi qu'aux espaces extérieurs définis dans le périmètre du PAP. Il spécifie et complète la partie graphique du même PAP.

Il est à noter que la partie graphique prime sur sa partie écrite (en cas de divergence entre lesdites parties).

### 1.2 Délimitation et contenance des parcelles concernées

Le présent plan d'aménagement particulier nouveau quartier – PAP NQ (partie écrite et partie graphique) est établi sur la parcelle unique suivante :

**Commune :** Grosbous

**Section :** A

**Numéro :** 900/5752

**Propriété :** Faber-Schleich s.a.

La superficie totale du terrain dans le périmètre du PAP NQ est de **6,97 ares**, correspondant à la superficie totale de ladite parcelle.

Cette parcelle occupe un seul lot constructible présentant une surface de **643,33m<sup>2</sup>** étant attendu que le PAP prévoit par ailleurs une bande de domaine public de 53,50m<sup>2</sup>.

Dès lors sur cette base, la **surface d'emprise au sol brute** de la construction ne peut dépasser **192,999m<sup>2</sup>** tandis que la **surface construite brute** présente un seuil à **418m<sup>2</sup>**.



## 2 DEFINITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL, A L'OCCUPATION DU SOL ET A LA MIXITE DES FONCTIONS

### 2.1 Définitions relatives au mode d'utilisation du sol

Le PAP « Boschenterwee » couvre des fonds classés au PAG en vigueur en **Zone Hab-1-C (environnement construit)**.

Les modes d'utilisation du sol autorisables sont les suivants :

- le logement sous forme d'habitations unifamiliale isolée,
- les espaces libres et de stationnement correspondant à cette fonction.

Sont également admises les activités de professions libérales sur une surface maximale de 40m<sup>2</sup>.

Par maison unifamiliale, un logement intégré est admis.

La partie graphique reprend les limites des surfaces constructibles pour :

- les constructions destinées au séjour prolongé,
- les dépendances dédiées à l'installation de garage.

### 2.2 Degré de mixité des fonctions

Les degrés de mixité sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

### 2.3 Dispositions relatives aux logements abordables

Au vu du nombre logements prévus par ce PAP (inférieur à 5), les 10% de la surface construite brute à dédier aux logements abordables de l'article 29 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement ne sont pas d'application.

## **2.4 Dispositions relatives aux modes d'utilisation du sol spécifiques au présent PAP**

Les différents modes d'utilisation du sol autres que ceux destinés à la construction de bâtiments détaillés au point 2.1 sont les suivants.

### **Espace vert privé (EVp) :**

Les espaces verts privés sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

Ils sont destinés à la culture jardinière, à la détente et aux cheminements privés. Espaces tampons entre volumes hors sol, ils participent à la composition paysagère du quartier. Ces espaces peuvent être partiellement scellés pour peu que la surface scellée définie par lot dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » ne soit pas dépassée.

Les espaces verts privés sont interdits de toute construction à l'exception des abris de jardin suivant l'article 3.2 de la présente partie écrite. Y sont admis l'aménagement de chemins et/ou de terrasses distantes d'au moins 1,90m de la limite de propriété et non couvertes par un système constructif (y compris de type pergolas). Dans cette zone du PAP, la superficie des terrasses ne pourra dépasser 24m<sup>2</sup>.

### **Voie de circulation de type résidentielle ou zone de rencontre :**

L'extension de la voie de circulation est reprise dans la partie graphique du présent PAP NQ.

Cette voie est à prévoir en zone de type résidentielle ou de rencontre, dans des matériaux et teintes formant un ensemble cohérent avec la voirie existante. La bordure formant la limite entre l'espace public et l'espace privé sera pavée. Le traitement exact de la mise en œuvre des aménagements des voies de circulation, aux endroits prévus dans la partie graphique du PAP NQ, sera détaillé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

### **Espace extérieur pouvant être scellé :**

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP. Ils sont destinés à la réalisation des entrées de garages, à l'intégration d'équipements techniques et aux accès des constructions.

## **2.5 Dispositions relatives aux indications complémentaires spécifiques au présent PAP**

En application de l'art 7 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ, les indications suivantes compléteront la légende-type reprise au sein dudit Règlement :

**Accès carrossable :** Les accès carrossables sont précisés dans la partie graphique. Ils permettent d'accéder aux espaces de stationnement des divers utilisateurs du site.

Les délimitations des différentes indications complémentaires évoquées ci-dessus sont précisées dans la partie graphique du PAP.

## **2.6 Eléments naturels à conserver**

Les éléments naturels à conserver sont renseignés dans la partie graphique du PAP.

### 3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

#### 3.1 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes, des surfaces du scellement du sol (ou surfaces scellées) et des nombres de logements.

Les valeurs maximales et minimales attribuées sont définies en partie graphique du présent PAP dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

#### 3.2 Surfaces constructibles non représentées sur la partie graphique

Un seul abri de jardin ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures, est admis pour le lot sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Être implanté en dehors du recul avant ;
- Avoir une surface constructible n'excédant pas 16m<sup>2</sup> ;
- Accuser un recul de minimum 3,00m par rapport à la construction principale et de minimum 1,00m des limites de propriété ;
- Être réalisé obligatoirement en construction légère.

En dehors de l'abris de jardin visé ci-dessus, seuls sont autorisés des aménagements extérieurs conforme à la destination de jardin privatif.

#### 3.3 Emplacements de stationnement

##### 3.3.1 Emplacements de stationnement pour voitures

Le PAP étant destiné à créer un logement individuel, 2 ou 3 emplacements de stationnement devront être prévus sur le domaine privé et en dehors des accès au garage, y inclus le stationnement supplémentaire pour le logement intégré.

2 emplacements supplémentaires devront être prévus sur les fonds privés dans l'hypothèse où la future construction accueillerait une activité professionnelle libérale.

Les emplacements de stationnement sont à aménager dans les espaces aériens dont les limites de surfaces constructibles pour dépendances et de surfaces d'espace vert privé pouvant être scellé sont définies en partie graphique du présent PAP NQ.

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

L'aménagement d'emplacements ainsi que le stationnement de tout véhicule sur les surfaces indiquées en tant qu'espace vert privé est défendu.

##### 3.3.2 Emplacements pour deux-roues légers

Ce PAP n'étant pas destiné au logement de type collectif, l'aménagement d'emplacements de stationnement intérieurs ou extérieurs pour deux-roues légers n'est pas à prévoir.

#### 3.4 Prescriptions dimensionnelles

##### 3.4.1 Nombre d'unités de logement par construction

Les nombres d'unités de logement minimum et maximum par lot sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

### 3.4.2 Type et disposition des constructions hors sol

Les constructions hors sol sont à implanter dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et aux dépendances définies en partie graphique, en respectant les valeurs maximales du degré d'utilisation du sol définies par lot.

### 3.4.3 Reculs des constructions et distances à observer entre constructions

Les reculs des constructions et distances à observer entre constructions sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

### 3.4.4 Nombre de niveaux

Les nombres maximaux de niveaux hors-sol et sous-sol sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

L'aménagement de niveaux en sous-sol n'est pas autorisé.

Un étage sous comble (+1C) peut être aménagé dans le gabarit maximal constructible, sur une surface correspondant à un maximum de 60% de la surface du dernier niveau plein.

### 3.4.5 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions sous corniche est fixée dans la partie graphique du présent PAP (sigle « hc » dans la partie graphique du présent PAP NQ).

Ces hauteurs sont mesurées à partir du point de référence indiqué dans la partie graphique. Ce niveau de référence est à vérifier sur place avant le début des travaux.

*Hauteur des dépendances dédiées à l'installation de garages :*

La hauteur maximale sera de :

- 3,00m sous corniche ou,
- 3,50m sous acrotère.

Le concept architectural veillera à présenter une hiérarchisation claire entre le volume annexe et la construction principale. Les toitures à deux versants présenteront une pente identique à celle de la toiture du volume principale.

Les hauteurs sont mesurées à partir du point de référence indiqué dans la partie graphique.

*Hauteur abris de jardin :*

La hauteur sous corniche ne dépassera pas 2,20m hors-tout et la hauteur totale n'excédera pas 3,50m, mesurés à partir du niveau du terrain fini. L'abri de jardin à toiture plate ne devra pas excéder une hauteur totale de 2,50m.

### 3.4.6 Toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux versants. Elles présenteront une pente comprise entre 35% minimum et 42% maximum et seront orientées dans le sens perpendiculaire à la rue, tel que repris sur la partie graphique du présent PAP. Les toitures plates pour les volumes secondaires ou annexes sont autorisées. Dans ce cas, elles devront être végétalisées avec une couverture d'épaisseur minimum de 15cm.

*Ouvertures dans la toiture principale :*

Des ouvertures en toiture de type lucarne, chien assis ou fenêtre de toit sont autorisées en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles. Elles devront assurer une intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant.

Les ouvertures en toiture doivent :

- être implantées à au moins 1,50m de recul sur les limites latérales, noues et arêtes de la toiture,
- observer un recul entre elles d'au moins 1,50m,
- avoir une hauteur, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, inférieure ou égale à 2,00m (hormis les lucarnes) et ne pas dépasser le faitage.

Les lucarnes auront :

- une hauteur, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, inférieure ou égale à 1,50m et ne pas dépasser le faitage,
- une largeur inférieure à celle des ouvertures situées à l'étage du dessous de la façade concernée, et ne pas dépasser une largeur de 1,50m maximum.

La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la longueur de la façade.

### **3.5 Esthétique, couleur et emploi des matériaux**

#### **3.5.1 Façades, toiture et ouvertures**

Afin de s'intégrer au contexte bâti ancestral, les façades devront présenter un certain tramage soulignant les points particuliers de la construction.

La teinte des façades est à choisir dans les tons naturels. Les tons criards sont à proscrire. Il sera fait usage des tons couleur terre, sable, des tons chaleureux ou rompus. La teinte rouge est autorisée pour rappeler la construction voisine.

Le revêtement des toitures à deux versants est à réaliser en ardoise ; les lucarnes et autres chiens assis seront recouvertes en zinc ou en ardoise.

Les fenêtres seront de forme rectangulaire avec éventuellement séparation à croisillons. Les teintes des châssis et des volets seront sobres, les couleurs criardes étant interdites.

Les marquises éventuelles au rez-de-chaussée ou aux étages devront être unies et de teintes claires et coordonnées à la teinte de la façade où elles sont posées.

Une seule et même typologie de garde-corps sera proposée, en privilégiant des éléments (matériaux et couleurs) sobres et le plus discret possible.

Le pignon de la construction principale orienté vers l'espace-rue devra présenter au moins une ouverture (pas de pignon aveugle).

#### **3.5.2 Eléments en saillis et retrait par rapport aux façades**

Les balcons et les loggias sont interdits sur les façades principales visibles depuis l'espace public. Ils sont admissibles sur les autres façades et sont à intégrer dans le gabarit maximum constructible, tel que repris sur la partie graphique du présent PAP.

#### **3.5.3 Superstructures et installations techniques**

Des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont admis sur la toiture de la construction principale et doivent être posés parallèlement à la pente. Ils doivent être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés à celle-ci et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation de la constructions principales tels que pompes à chaleur, climatisations et ventilations, sont à intégrer dans le gabarit maximum constructible délimité dans la partie graphique du présent PAP. Si des raisons techniques ou topographiques l'exigent, ces équipements peuvent être installés en dehors du gabarit maximum constructible, sous réserve de respecter un recul minimal de 3,00m de la limite de propriété et ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Les installations suivantes ne sont pas autorisées sur la façade visible depuis le domaine public :

- Les grilles de ventilation décentralisée apparentes en applique
- Les pompes à chaleur
- Les appareils de conditionnement d'air
- Les conduits de fumée
- Les antennes ou paraboles (excepté si la façade principale est le seul point de réception)

Une dérogation aux dispositions ci-dessus peut être accordée, si l'implantation des équipements techniques fixes à l'arrière de la construction principale n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques. Dans ce cas, ceux-ci peuvent exceptionnellement être aménagés à l'avant ou sur les côtés de la maison, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00m de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

#### **3.5.4 Emploi des matériaux**

Il est privilégié l'emploi de matériaux de construction recyclables et réfléchit à l'échelle de leur cycle de vie respectif. Pour le moins, leur mise en œuvre doit permettre qu'ils puissent entrer aisément dans les circuits de recyclage en cas de possible déconstruction du bâtiment.

#### **3.5.5 Espace de stationnement**

Les espaces de stationnement qui sont implantés à l'extérieur du garage devront participer à la conception d'ensemble du projet. Par ailleurs, le dispositif d'aménagement de cet espace devra concourir à réduire sa perception à partir du domaine public et diminuer le scellement inhérent à ce type d'infrastructure.

### **3.6 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation**

La localisation possible des accès carrossables aux constructions est reprise dans la partie graphique.

Le lot ne peut disposer que d'un seul accès carrossable. Il doit se situer dans les limites de la surface constructible pour dépendances dédiées à l'installation de garages, tel que repris dans la partie graphique.

Afin de garantir une harmonie dans la rue, les matériaux utilisés pour l'aménagement de l'accès carrossable sont à coordonner avec le revêtement de l'espace public.

### **3.7 Accès piétonnier aux bâtiments**

L'accès piétons depuis le domaine public sera organisé dans la limite de l'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ou depuis l'espace vert privé, tels que représentés dans la partie graphique du présent PAP. Le positionnement exact de l'accès piéton aux bâtiments sera précisé lors de la mise en œuvre du projet.

### **3.8 Surfaces pouvant être scellées**

Les tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol intégré à la partie graphique du présent PAP NQ indiquent, la surface scellée maximale. Toutes les autres surfaces sont à aménager sous forme de verdure.



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.

### **3.9 Surfaces privées destinées à recevoir des plantations**

Les arbres conservés sont indiqués dans la partie graphique.

De manière générale, le choix des nouvelles plantations se fera parmi les essences indigènes non invasives et seront conçues pour former :

- un ensemble cohérent en rapport avec le contexte existant. La disposition générale de celles-ci sera précisée et motivée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation de bâtir ;
- un ensemble cohérent entre elles, créant ainsi une continuité harmonieuse tout en conservant l'intimité du jardin privé.

Les plantations se composeront d'arbres (prévoir au moins un haute-tige en association avec le fruitier conservé), d'arbustes, de haies, de plantes grimpantes et de plantations basses.

Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponible, en se référant notamment à la partie graphique du présent PAP.

Les chemins à l'intérieur des jardins privés sont autorisés en privilégiant l'emploi des revêtements de sols perméables et non synthétiques.

### **3.10 Recul avant**

Est considéré comme recul avant, l'espace entre l'alignement obligatoire pour construction destinée au séjour prolongé et la limite du domaine public.

Le recul avant peut être partiellement scellé pour peu que la surface scellée définie par lot dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » ne soit pas dépassée.

Le choix des matériaux et des couleurs doit être en harmonie avec les matériaux de l'espace public adjacent.

### **3.11 Modelage du terrain privé**

Hors remblais et déblais nécessaires à l'établissement des constructions et aménagements, les mouvements de terre ne seront autorisés que pour permettre le rattachage des niveaux entre parcelles voisines et constructions voisines.

Ces mouvements de terre, limités au strict minimum, doivent s'effectuer en respectant un équilibre en remblais/déblais à l'intérieur de la parcelle et en évitant tout effet promontoire entre le terrain et ceux situés en aval.

### **3.12 Clôtures, murs et limites parcellaires**

La délimitation de la parcelle, et principalement la frange contiguë à la zone agricole en limite Nord/Ouest, pourra être clôturée par des haies vives taillées, dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,90m. Elles pourront être renforcées en leur centre par des piquets, grillage ou treillis. Le choix des essences doit se faire parmi des essences indigènes adaptées aux conditions locales et tenir compte de leur hauteur, du type de sol et de l'exposition au soleil.

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être également délimitées par des clôtures massives et/ou légères. Cependant, la partie massive ne peut dépasser une hauteur de 0,30m.

Un mur de soutènement peut être construit en limite Nord/Est du lot, qui présente à cet endroit une déclivité importante par rapport au reste du terrain, sous réserve de respecter un recul minimal de 1,50m de la limite de la parcelle. La hauteur de ce mur ne pourra pas dépasser 1,00m.

Toutes clôtures, séparations physiques ou plantations servant à établir les limites entre le domaine public et le domaine privé seront établi(e)s uniquement sur le domaine privé (recul de 0,50m à respecter pour les pieds des haies) et seront entretenu(e) par le propriétaire de ce domaine. Tous les dispositifs de même type, établis entre deux propriétés privées seront mitoyens.

### **3.13 Gestion des eaux pluviales**

L'ensemble des eaux pluviales généré par le PAP sera directement envoyé vers le réseau public.

Néanmoins, pour encourager la récupération des eaux de pluie à des fins domestiques (arrosage du jardin), il convient d'équiper la future construction d'un réservoir de stockage des eaux pluviales. Cette cuve pourra être implantée dans les différentes marges de recul et/ou dans le gabarit maximum constructible.



### **3.14 Gestion des déchets**

Les poubelles doivent être entreposées à l'intérieur d'une construction spécifique ou dans des locaux adaptés à cette destination et dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients du système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande de l'autorisation de construire.

## **4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

### **4.1 Fonds à céder à la Commune**

La délimitation des fonds destinés à être cédés à la Commune est reprise dans la partie graphique du présent PAP. La quote-part des fonds destinés à être cédés au domaine public est de **53,50m<sup>2</sup>** de la surface brute du PAP NQ (voirie et caniveau pavé compris).

Le traitement exact de la mise en œuvre des aménagements des voies de circulation, aux endroits prévus dans la partie graphique du PAP NQ, sera détaillé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

### **4.2 Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet**

Néant

### **4.3 Plantations obligatoires**

La plantation des arbres à moyenne ou haute tige projetés – tels qu'indiqués dans la partie graphique – est obligatoire. La position exacte, la taille et le choix des essences de ces arbres projetés est à préciser dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

La plantation d'espèces dangereuses pour la santé, en cas de contact ou d'ingestion de parties de plantes ou de fruits par des personnes, est interdite.

### **4.4 Mise en œuvre et exécution du présent PAP NQ**

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP NQ concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.