

# FONCIERE Sàrl

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

**"WALZEBIERG"**

COMMUNE DE GROUSBOUS

PARTIE ECRITE

Référence: ..... 17470 / MSC  
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).

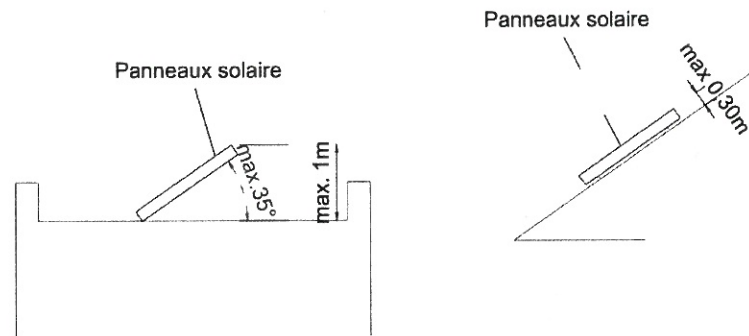


Figure 1 : illustration des futurs panneaux solaires

- Pour le lot 8

La toiture sera à deux versants et le revêtement de la toiture en ardoise. A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les lucarnes, les rampes d'appui, les étages en retrait, les cabanons, d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la ligne de rive de la corniche. La saillie de cette dernière étant 75 cm au maximum. Les lucarnes et les pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit à 1,00 mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 1,50 mètre ; leur largeur additionnée ne peut dépasser le tiers de la longueur de façade.

Les pentes de toitures sont au maximum de 38°.

L'orientation du faîte est fixée dans la partie graphique du présent PAP.

## 6. Niveaux

Le nombre de niveaux pleins est limité à 2.

Pour le lot 1 :

En raison de la déclivité du terrain, les maisons auront un niveau en-dessous du rez-de-chaussée qui pourra être utilisé comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes sur un maximum de 50% de sa surface.

Le premier étage sera un niveau plein et le troisième sera un étage sous comble.

Pour les lots 2 à 7 et 21 à 29 :

En raison de la déclivité du terrain, les maisons auront un niveau en-dessous du rez-de-chaussée qui pourra être utilisé comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes sur un maximum

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.

### **11. Places de stationnement**

Chaque logement doit disposer au minimum de deux emplacements de stationnement dont au moins un sous forme de garage. Les emplacements pour voitures et les entrées de garages sont à aménager impérativement à l'aide d'un matériel perméable. L'aménagement d'emplacements de stationnement sur les surfaces indiqués en tant qu'espace vert privé est défendu.

### **12. Dépendances**

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation.

Un recul de 2,00 mètres des limites de la parcelle est à respecter.

La surface de cette dépendance ou similaire ne pourra dépasser 16m<sup>2</sup> (seize mètres carré), et la hauteur ne dépassera pas 2,50 mètres.

Sur le lot 1 a, des carports muni d'une toiture verte sont aménagés pour la résidence du lot 1.

### **13. Remblai / Déblai**

En raison de la déclivité du terrain, les travaux de terrassement doivent respecter les courbes de niveaux, les niveaux projetés et les coupes représentées dans la partie graphique du présent PAP.

### **14. Surface scellé**

La surface scellée est de maximum 6408 m<sup>2</sup> pour les lots privés et de 2875,30 m<sup>2</sup> pour les terrains publics.

Sur les lots privés les surfaces définies en tant qu' "espace extérieur pouvant être scellé", peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, etc.

### **15. Gestion des eaux pluviales et usées**

L'évacuation des eaux pluviales est prévue par une canalisation d'eaux pluviales projetée, raccordé à un bassin ouvert et un bassin enterré qui seront connectés par un canal au ruisseau « Wark » qui se trouve à une distance de 260 mètre au sud du PAP.

Les eaux usées seront déversées dans la canalisation eaux mixtes existante, se situant dans la « rue d'Ettelbruck ».

Le lot 8 sera raccordé aux canalisations existantes eaux pluviales et eaux usées dans la « rue Walzenberg ».

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

