

Table des matières

1.	Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2.	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3.	Mode d'utilisation du sol	4
4.	Degré détaillé d'utilisation du sol	5
4.1.	Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles, les hauteurs des constructions et la forme des toitures.....	5
4.2.	Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	6
4.3.	Le modelage du terrain avec indication des tolérances	7
4.4.	Les emplacements de stationnement et les emplacements pour vélo	7
5.	Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
5.1.	L'aménagement des espaces extérieurs privés	7
5.2.	Les accès	7
5.3.	La couleur et l'emploi des matériaux	8
5.4.	Véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire	8
5.5.	Servitudes	8
6.	Partie graphique.....	8

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

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

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP, la surface totale du PAP s'élève à ~58,58 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ ~ 14,55 ares, ce qui correspond à environ ~24,84% de la surface totale du projet.

Y peuvent encore être admis des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles respectivement l'approvisionnement du site (p.ex. encoches pour trafos, armoires électriques, éclairages, fontaines, etc.) ou mobilier urbain, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Les détails sur l'aménagement et la réalisation des espaces publics non définies par la présente partie écrite seront définies dans le cadre du projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Pour les nouvelles plantations sur le domaine public projeté, le choix des arbres et plantations doit être fait parmi les plantes indigènes et adaptées aux lieux. L'emplacement des plantations projetées peut être modifié en fonction du projet d'exécution du présent PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

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'habitation unifamiliales avec la possibilité d'y aménager un logement intégré ainsi que des maisons d'habitation plurifamiliales.

LOGEMENTS ABORDABLES

Conformément à l'article 29 *bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	321	m ²		m ²		u.
2	321	m ²		m ²		u.
3	321	m ²		m ²		u.
4	321	m ²		m ²		u.
5	493	m ²		m ²		u.
6	315	m ²	315	m ²	1	u.
7	315	m ²	315	m ²	1	u.
8	377	m ²		m ²		u.
9	493	m ²		m ²		u.
10	578	m ²		m ²		u.
Total	3.855	m ²	630	m ²	2	u.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles, les hauteurs des constructions et la forme des toitures

Tous les éléments en saillie sont à réaliser à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles*.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (destinées au séjour prolongé des personnes)

Pour les maisons isolées et jumelées, la hauteur est mesurée par rapport à l'axe de la voie desservante à partir d'un point de référence au milieu de la façade de la construction principale.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, les hauteurs sont mesurées individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Les toitures des constructions principales doivent être plates (lot 5 et lot 9) et à 2 versants pour tous les autres lots. La pente du toit à 2 versants doit être entre 30° et 42°.

Les maisons plurifamiliales doivent être exécutées en toiture plate végétalisée.

Ouverture dans les toitures

L'implantation des ouvertures en toiture doit être directement liée au rythme des ouvertures des façades principales.

Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage.

La hauteur d'une ouverture en toiture, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, doit être inférieure ou égale à 2,00 m.

Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d'au moins 1,00 m.

La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 1/2 de la longueur de la façade.

Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique.

Matériaux

Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noire. Les toitures en chaume (paille) même ignifugée sont interdites ainsi que les toitures revêtues d'un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée.

SAILLIES

Les **avant-corps** fermés doivent présenter une saillie, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,00 m maximum.

Les avant-corps fermés ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Les avant-corps fermés doivent être compris dans la profondeur de construction.

Les avant-corps fermés doivent respecter les reculs réglementaires.

Les **balcons** sont autorisés uniquement sur les façades arrière des constructions principales.

Les balcons doivent présenter une saillie, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,50 m maximum.

DEPENDANCES

Garage et Carports

Des garages et carports sont admis à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances et à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* ou des *limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines*.

Pour tous les garages et carports, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,50 m maximum à l'acrotère par rapport au terrain naturel respectivement remodelé.

Tous les garages ou carports sont à exécuter en toiture plate végétalisée.

Abris de jardin ou construction similaire

Pour tous les abris de jardin ou constructions similaires, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,00 m maximum à la corniche, 3,50 m maximum à l'acrotère et 4,00 m maximum au faîtage, mesurée par rapport au niveau naturel respectivement remodelé du terrain.

Les abris de jardin et constructions similaires doivent respecter un recul par rapport à la construction principale d'au moins 3,00 m. Ils doivent soit être jumelés soit respecter un recul d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle. Leur surface ne peut dépasser les 16,00 m².

Les constructions annexes de type abri de jardin ou construction similaire peuvent être exécutées en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes.

4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté sur la partie graphique.

Il est possible d'aménager un niveau sous comble respectivement en retrait avec maximum 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

4.3. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Remblai et déblai

Les déblais et remblais supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel sont interdits.

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre niveau du rez-de-chaussée respectivement rez de jardin.

4.4. Les emplacements de stationnement et les emplacements pour vélo

Les emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont définis par les prescriptions correspondantes dans le PAG en vigueur à l'approbation du présent projet d'aménagement particulier.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

A l'exception des chemins d'accès et constructions et aménagements admissibles suivant la présente partie écrite, l'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont à choisir entre les essences indigènes respectivement non invasives et adaptées aux conditions stationnelles.

Les surfaces destinées aux plantations ne peuvent ni être scellées, ni être couvertes par du gazon synthétique ou autres matériaux, ni être recouverts de matériaux inertes. L'aménagement de jardins minéraux en pierres, galets, graviers et l'utilisation de géotextiles et de films sont interdites.

Les marges de reculement, à l'exception des chemins d'accès nécessaires, des terrasses et/ou des dépendances autorisées, sont à aménager sous forme d'espace vert,

Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au strict minimum, tout en garantissant que l'eau de pluie peut, dans sa majeure partie, s'infiltrer dans le sol, ceci sur le site-même.

Tout emplacement pour voiture(s) est à aménager avec un matériel perméable à l'eau.

Est à considérer comme espace vert, un jardin d'agrément avec des plantations et/ou un jardin potager et/ou verger. N'est pas considéré comme espace vert:

- une surface, couverte d'un revêtement minéral, y inclus un jardin rocheux, même si un tel revêtement n'occupe qu'une partie de la surface en question;
- un scellement caché à l'aide d'un film anti-racines ou similaire.

La position des arbres et des surfaces pouvant être scellées telles que reprises dans la partie graphique peuvent être précisées ou ajustées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

5.2. Les accès

L'inclinaison des pentes des accès mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra être supérieure à 10 %.

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs au garage et aux carports devront être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

5.3. La couleur et l'emploi des matériaux

Façades

Isolations thermiques

Tous les revêtements de façade brillants sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable, ainsi que des éléments qui sont installés à la façade, comme notamment des bordures des ouvertures de la façade, garde-corps, enseignes et installations techniques.

Espace rue

L'aspect des matériaux à employer pour les placettes doit différer de l'espace rue. Les pavés non-re joints et perméables sont prescrit comme matériel.

5.4. Véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire

Une véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée / rez-de-jardin du côté de la façade arrière et latérale à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* avec une hauteur maximale absolue de 3,50m.

Ces constructions doivent avoir une toiture plate (inclinaison inférieure à 15°).

Au moins 50% de la surface des parois extérieures de la véranda ou verrière seront translucides ou transparentes.

Une pergola, marquise, terrasse couverte ou auvent peuvent être autorisée au-delà des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*. Ces constructions doivent respecter des reculs d'au moins 2,00 mètres, et leur surface stabilisée est limitée à 30 m². En cas de maisons jumelées ou en bande, ces constructions peuvent avoir un recul latéral nul à la limite de la mitoyenneté.

5.5. Servitudes

La servitude « urbanisation – Biotopes » vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes protégés existants. Toutes constructions y sont interdites. La destruction ou la réduction des biotopes protégés grevés d'une servitude « urbanisation – Biotopes » (B) sont interdites.

Une servitude de passage superposée à la canalisation pour eaux pluviales dans l'espace vert privé de lot 5 garantira la fonctionnalité de la canalisation. A l'intérieur de cette servitude, toute construction ou toute plantation qui pourrait nuire à la bonne fonctionnalité de la canalisation est interdite.

6. Partie graphique