

III. Version Finale

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 I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (N° 502) 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 environ 41,0 ares.

N° Parcelle	Fläche nach ACT	Fläche davon im PAP
299/4183	41,0 ares	41,0 ares
TOTAL		41,0 ares

Parcelles de PAP	Surface
Lot 1	7,34 ar
Lot 2	4,11 ar
Lot 3	4,11 ar
Lot 4	4,11 ar
Lot 5	4,11 ar
Lot 6	7,87 ar
Lot 7	6,07 ar
Lot 8	3,29 ar
TOTAL	41,0 ares



Dans le cadre du projet, aucune cession des fonds réservés à des aménagements publics n'est prévue conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

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 mixte à caractère rural* du PAG en vigueur.

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est majoritairement destiné aux habitations à caractère unifamilial avec logement intégré.

Y sont autorisées les activités de profession libérale à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur du bâtiment principal et à condition que la surface utile nette du local ne dépasse pas 50 m². Y sont interdites toutes activités commerciales, artisanales et socio-éducatives p.ex. crèches.

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.

Doivent être réalisés :

- Deux emplacements par logement (dont un au moins sous forme de garage).
- Un emplacement par logement intégré
- Un emplacement par tranche de quarante mètres carrés (40 m²) de surface nette d'étage pour les bureaux et administrations.

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

Leurs dimensions seront au minimum de 2,30 mètres sur 5,00 mètres par emplacement.

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

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 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)

Le nombre de niveaux pleins s'élève à minimum 1 étage, soit un rez-de-chaussée, et maximum 2 étages, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un étage supplémentaire situé dans les combles est admis.

Le nombre d'étages en sous-sol est limité à un (pouvant être considéré comme rez-de-jardin).

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

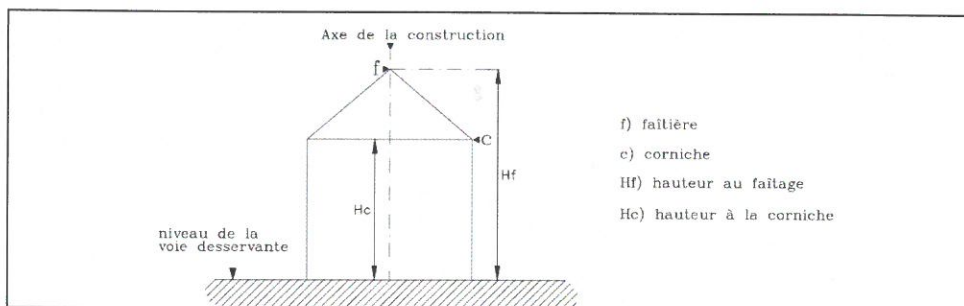
Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur à la corniche (hc) maximale des constructions principales est de minimum 3m40 et de maximum 7m50.

La hauteur au faîte (hf) maximale des constructions principales est de 13 m. La hauteur « hc » devra toujours être supérieure à la différence de hauteur « hf – hc ».

Dans le cas des maisons jumelées, les hauteurs à la corniche et au faîte de la première construction détermineront la hauteur de la nouvelle construction.

La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîte. La hauteur à la corniche est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.



Si la hauteur à la corniche/faîtage n'est pas constante sur toute la longueur de la façade, la corniche/faîtage, la(le) plus élevé sera pris(e) en compte.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

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

Est admise une unité de logement par construction ainsi qu'un logement intégré d'une surface nette de 65,00 m² maximum.

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)

FORME DE TOITURE

Les toitures sont traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 30° et 42°.

Les toitures des constructions jumelées ou en bande doivent être homogènes et même pente, notamment celles des ensembles suivants :

- Lots 2-3
- Lots 4-5

Les toits à la Mansard et plats sont interdits.

Les toits plats sont admis pour d'éventuels volumes secondaires d'articulation entre volumes principaux.

OUVERTURES DANS LA TOITURE

Les ouvertures dans la toiture servent à éclairer et ventiler les combles aménagés ou non. Elles sont situées soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

Sont admises les ouvertures suivantes :

- Les baies sous forme de «chien assis», sous réserve qu'elles ne soient pas jumelées,
- Les baies sous forme d'outaux triangulaires et de tabatières,
- Les verrières constituées de vitrage transparent et de profilés de teinte sombre pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

En dehors des verrières, les ouvertures dans la toiture devront être implantées à 0m50 (cinquante centimètres) minimum en recul sur l'alignement de la façade.

Elles seront implantées à 1m (un mètre) minimum de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

La largeur hors tout de chaque ouverture ne peut excéder 3m40 (trois mètre quarante).

La largeur cumulée des ouvertures ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.

AVANT-CORPS

- Les avant-corps pourront avoir une largeur maximale de 4,00m, Leur longueur cumulée ne pourra être supérieure à 1/3 de la longueur façade concerné.
- Elles doivent être réalisées avec une toiture adaptée à la forme de la toiture principale.
- Elles pourront être réalisées à l'aplomb de la façade ou débordent sur la façade de maximale 1,0 m.
- La hauteur doit toujours être inférieur ou égale à la hauteur de la corniche de la façade concerné.

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

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

ACCES CARROSSABLE

Les pentes d'accès aux garages et aux parkings doivent être conçues de façon à ce que l'eau pluviale ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra en général être supérieure à 15 %, sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie.

MATERIAUX

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages doivent être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavés drainants).

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

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

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Les arbres et arbustes sont à choisir entre les espèces indigènes.

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)

TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

- Dans tous les cas, il est impératif que l'architecture du bâtiment s'adapte au terrain naturel et non l'inverse.
- Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.
- Tous les travaux de déblai et de remblai peuvent être interdits, s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, de modifier le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.
- Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. L'architecture de toute nouvelle construction doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.
- En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage, de l'aspect du site ou de la

sécurité de la circulation, notamment en raison des caractéristiques du sol et du sous-sol, de la topographie ou afin de garantir un raccordement approprié avec les terrains voisins ou encore avec l'espace rue (accès).

- Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.
- Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles, ni matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

MURS, CLOTURES

- Les espaces libres entre l'alignement de façade sur rue et le domaine public peuvent être clôturés par des socles ou des murets dont la hauteur ne peut dépasser de plus 0m80 le niveau du trottoir et/ ou par des haies vives ou des grillages dont la hauteur ne peut dépasser de plus de 1m50 le niveau du trottoir. A l'intérieur du champ de visibilité théorique d'un véhicule quittant le domaine privé ou encore pour les parcelles situées à l'angle de rues (voir art. 30), la hauteur de tout aménagement extérieur (murs, plantations, modelés de terrain,..) ne peut dépasser de plus de 0m80 le niveau du trottoir.
- Les espaces libres latéraux et arrière peuvent être clôturés par des murets d'une hauteur maximale de 0m80 mesurée à partir du niveau du terrain aménagé et/ou par des grillages ou haies vives ne dépassant pas une hauteur de 1m50 mesurée à partir du niveau du terrain aménagé.

MUR DE SOUTÈNEMENT

- Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 0m90 (quatre-vingt-dix centimètres) sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.
- Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.
- En plus à cette exécution des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.

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)

Il n'y a pas de construction ou d'élément naturel à conserver sur le site.

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)

ABRIS DE JARDIN

En dehors des limites de surfaces constructibles, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, un abri de jardin ou une dépendance similaire avec toiture à deux versants ou toiture plate par lot est admise dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- la superficie n'excédera pas 15 mètres carrés avec un côté ayant une longueur maximale de 4,50 mètres;

- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres; la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres, la hauteur à l'acrotère (en cas de toiture plate) ne dépassera pas 3,00 mètres et
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre, respectivement sans recul en cas de constructions jumelées.

5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

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

Il devra impérativement être tenu compte du bâti existant environnant afin d'assurer l'intégration complète de la nouvelle construction dans le site.

Il est admis d'avoir recours à une transposition des volumes et des surfaces afin de faciliter cette intégration tout en permettant une architecture fonctionnelle et adaptée, sans toutefois que cette méthode n'engendre aucune nuisance sur les parcelles voisines.

COULEURS

- De préférence la finition des murs de soutènements sera en relation avec celle de l'immeuble y afférente.
- Les couleurs vives, criardes ou trop sombres sont interdites.
- Tous matériaux brillants ou réfléchissants sont prohibés, à l'exception de l'inox pour les garde-corps.

MATÉRIAUX

- De manière générale est proscrite toute utilisation de matériaux non recyclables.
- Les revêtements en carrelage ou matériaux plastiques sont interdits pour les façades.
- Les enduits de façade sont obligatoires.
- L'utilisation de tout matériau brillant, réfléchissant, de couleur vive, de teinte trop sombre ou trop criarde est interdite pour les façades et la couverture des toitures :

6. Servitudes de type urbanistique

Servitude écologique « biotopes »

La servitude écologique « biotopes » vise la protection du cours d'eau avec sa végétation caractéristique. Toute destruction ou la réduction des biotopes sont interdites. Sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

IV. Partie graphique