

M. Albert SCHEECK
2A, rue de Roodt
L-8805 RAMBROUCH

Référence: 19568/79C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du 10/07/2023
La Ministre de l'Intérieur

Talna Bofferding

PAP « rue Principale » à Rambrouch

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Partie écrite réglementaire

19 décembre 2022
révision du 23 mars 2023

Référence du Ministère de l'Intérieur : 19568/79C

Avis de la Cellule d'Evaluation	1 février 2023
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.



TABLE DES MATIERES

ART. 1	INTRODUCTION	3
ART. 2	PARTIE ECRITE	3
2.1.	Règles d'urbanisme	3
2.1.1.	Champ d'application	3
2.1.2.	Affectation	3
2.2.	Aménagement du domaine privé	4
2.2.1.	Implantation des constructions	4
2.2.2.	Alignement obligatoire	4
2.2.3.	Gabarit des constructions	4
2.2.4.	Toitures	4
2.2.5.	Avant-corps	5
2.2.6.	Superstructures et équipements techniques	5
2.2.7.	Dépendances	6
2.2.8.	Carports (lots 2a + 3a)	6
2.2.9.	Esthétique, matériaux et couleurs	6
2.2.10.	Espaces extérieurs privés	7
2.3.	Aménagement du domaine public	8
2.3.1.	Constructions et éléments naturels à conserver	8
2.3.2.	Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales	8
2.3.3.	Aménagements des espaces verts publics	9
2.3.4.	Cessions	9
ART. 3	ANNEXE 1	10
ART. 4	ANNEXE 2	11

Art. 1 INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de M. Albert Scheeck, le bureau d'études Rausch & Associés présente ci-après le projet d'aménagement particulier « rue Principale » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Rambrouch, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

Art. 2 PARTIE ECRITE**2.1. Règles d'urbanisme**

La modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune de Rambrouch a été élaborée en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune. Elle a fait l'objet de l'approbation ministérielle en date du 4 octobre 2021.

Le plan d'aménagement général de la commune de Rambrouch définit l'affectation des fonds visés par le plan d'aménagement particulier « rue Principale ». Il précise également certaines prescriptions urbanistiques spécifiques des fonds en question.

La partie écrite du PAG ainsi que les règles applicables à tout PAP « quartier existant » de la commune de Rambrouch sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

2.1.1. Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « rue Principale » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **28a17ca** (mesurage cadastral n° 806).

2.1.2. Affectation

Le plan d'aménagement particulier « rue Principal » est divisé en **3 lots** à caractère privatif, dédiés au logement.

2.2. Aménagement du domaine privé

2.2.1. Implantation des constructions

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

En cas de constructions jumelées (*lots 2 et 3*), la profondeur totale de chaque construction doit être identique à celle de la construction directement adjacente.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs définis sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

2.2.2. Alignement obligatoire

Les alignements obligatoires définis en partie graphique doivent être respectés sur toute la hauteur de la façade concernée.

2.2.3. Gabarit des constructions

a. Niveaux hors-sol

Il peut s'agir soit de **niveaux pleins**, soit d'étages **sous-combles**

b. Niveaux sous-sol

Les niveaux en sous-sol de tous les lots sont non habitables. Hormis pour le lot 1, les niveaux en sous-sol sont également non accessibles aux véhicules. Les niveaux projetés RDC, R+1 et R+2 peuvent varier de plus ou moins **0.50 m** par rapport au niveau indiqué en partie graphique.

c. Hauteurs

Les hauteurs maximales sont définies en partie graphique pour chaque lot.

En cas de maisons unifamiliales jumelées (*lots 2 et 3*), la typologie des constructions ainsi que leurs hauteurs à l'acrotère, doivent être similaires (hauteur corniche fixe, valeur définie en partie graphique).

d. Accès voiture

L'accès au garage, respectivement au carport, se situe au niveau RDC en partie graphique pour les lots 2 et 3 et au niveau sous-sol pour le lot 1.

2.2.4. Toitures

La partie graphique fixe, pour chaque construction le type de toiture.

Les constructions sont à couvrir de toitures à deux versants (t2), avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture seront comprises entre **35°** minimum et **40°** maximum. La pente de toiture des lots 2 et 3 sera identique (valeur définie en partie graphique).

2.3.3. Aménagements des espaces verts publics

Voir point 2.3.1.

L'espace vert public recevra des plantations d'essences non invasives et adaptés aux lieux (*cf. Annexe 1*).

2.3.4. Cessions

La partie graphique définit l'emprise destinée à être cédée au domaine public. La partie cédée permettra de créer une placette avec aire de jeux et plantation de quelques essences non invasives et adaptées aux lieux.

La surface cédée est de 6,51 ares, soit environ 23.11 % de la surface urbanisable brute du PAP « rue Principale ».

N.B. Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention entre le lotisseur et l'administration communale. Le cas échéant, le projet pourra être adapté suivant les dispositions fixées par les différentes autorisations requises.

Art. 3 ANNEXE 1*Liste exhaustive d'essences non invasives et adaptées aux lieux*

Acer campestre	érable champêtre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	érable plane	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	érable sycomore	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	marronnier	Roßkastanie
Alnus glutinosa	aulne glutineux	Roterle
Carpinus betulus	charme	Hainbuche
Cornus sanguinea	cornouiller sanguin	Hartriegel
Corylus avellana	noisetier	Hasel
Crataegus monogyna	aubépine	Weißdorn
Euonymus europaeus	fusain d'Europe	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	frêne	Esche
Juglans regia	noyer	Walnuß
Ligustrum vulgare	troène	Liguster
Lonicera xylosteum	chèvrefeuille	Heckenkirsche
Prunus avium	cerisier des oiseaux(merisier)	Vogel-Kirsche
Quercus robur	chêne pédonculé	Stiel-Eiche
Salix alba	saule blanc	Weiß-Weide
Sorbus aria	sorbier	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	prunier, poirier, pommier	Obsthochstämme
Viburnum lantana	viorne lantane	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	viorne obier	Wasser Schneeball

Art. 4 ANNEXE 2**Définitions****Acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Carport

On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Dispositif infranchissable

Dispositif d'enceinte approprié suivant les prescriptions de l'Administration des Pont & Chaussées servant à séparer le terrain privé du domaine public et où sont possibles uniquement des accès piétons.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Garage

On entend par garage toute construction fermée réservée au seul stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée 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.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée 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.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Locaux techniques

On entend par locaux techniques au sens large du terme, les locaux techniques non aménageables (c.a.d. ceux exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble), ainsi que les locaux techniques aménageables tels que les buanderies.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant une seule unité de logement.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère.

Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

Surface stabilisée

Les surfaces stabilisées sont des surfaces non définies graphiquement destinées à l'aménagement de chemins, d'accès piétons et cyclables et de terrasses. A la différence des surfaces scellées, les surfaces stabilisées doivent garantir un degré minimal de perméabilité et utiliser des matériaux ad hoc tels que graviers concassés, graviers gazon, terre battue, copeaux de bois,...Sont tolérés exceptionnellement et ponctuellement l'usage d'autres matériaux pour permettre l'accès PMR.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Volume secondaire

On entend par volume secondaire un volume, construit à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, et accolé au volume principal de la construction, mais dont la taille est inférieure à ce dernier.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées dans les cas suivants:

- pour le volume secondaire situé à l'arrière du volume principal au lot 1 ;
- pour les dépendances (garage, car-port, remises de jardin, etc.).

Les toitures plates (tp) peuvent être aménagées en toiture-terrasse, toiture-jardin et/ou toiture végétalisée.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont interdites

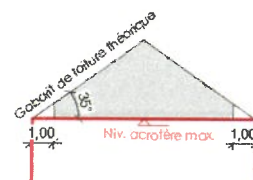
Les toitures plates (tp) des carports (cp) peuvent être aménagées en toiture-végétalisée ou recouverts de gravier.

Pour la couverture des toitures des constructions principales, l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle est de rigueur.

a. Ouvertures en toiture

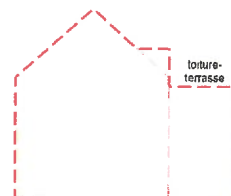
Cet article concerne les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture (type Velux) et les lucarnes.

Les ouvertures en toiture sont à implanter à **0,50 m** de recul sur l'alignement de la façade **et** avec un recul minimal de **1,00 m** sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.



En façade arrière du lot 1, le recul sur l'alignement de la façade peut être réduit à 0,00 m (sortie sur toiture-terrasse).

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la longueur de façade.



b. Saillie des toitures

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50 m, celle des rives de toiture à 0,30 m, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

2.2.5. Avant-corps et balcons

Exception faite des avant-toits, auvents, escaliers et seuils, toute saillie est interdite.

Les balcons sont autorisés uniquement pour le lot 1 sous réserve d'être construits dans les limites des surfaces constructibles pour constructions principales définies en partie graphique.

Les loggias sont autorisées uniquement pour le lot 1 sous réserve d'être construites dans les limites de surfaces constructibles pour avant-corps définies en partie graphique.

2.2.6. Superstructures et équipements techniques

L'installation d'appareils tels que pompes à chaleur et climatisations ou de panneaux solaires, photovoltaïques ou tout autre équipement technique sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

En cas d'installation sur le toit plat, un recul minimum d'un mètre est à observer par rapport à l'alignement de la façade, et l'installation ne pourra pas dépasser en hauteur le gabarit théorique d'une toiture inclinée à 35°.

L'installation dans les marges de recul avant réglementaire est interdite. Elle est autorisée dans le recul latéral sous condition de masquer l'installation par un élément naturel, tel un buisson ou une haie.

2.2.7. Dépendances

Sont à considérer comme dépendances dans le cadre du présent règlement les volumes accolés ou isolés occupés par les fonctions suivantes : pergolas, abris de jardin, serres, les piscines, couvertes ou non, ainsi que les piscines naturelles et les étangs.

Les dépendances sont autorisées en espace vert privé dans le recul latéral et postérieur.

a. Un abri de jardin (ou une construction similaire) est admis par lot. En ce qui concerne le **lot 1**, un abri est admis par unité de logement, réservé aux propriétaires d'un jardin privatif. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

b. Les dépendances isolées et accolées d'une surface d'emprise au sol inférieure à **16 m²** sont autorisées à l'arrière des constructions dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites latérales et postérieures.

c. La partie de la construction des dépendances située en-dessous du niveau du sol doit respecter les reculs prescrits pour la partie hors sol (techniques des piscines p.ex.).

d. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. L'aménagement de terrasses sur les toitures des dépendances est interdit dans les marges de reculement.

e. La hauteur maximale des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3,5m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 5m ;
- la hauteur maximale hors tout d'une dépendance à toit plat est fixée à 3,50m.

2.2.8. Carports (lots 2a + 3a)

Les carports des lots 2a et 3a sont à construire dans l'emprise représentée en partie graphique. Leur structure sera en bois.

2.2.9. Esthétique, matériaux et couleurs

L'usage de matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les couleurs trop criardes sont interdits.

La façade principale d'une construction doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés:

- enduits (minéraux, organiques, siliconés);
- bardages en bois de teinte naturelle;
- bardages et parements d'apparence mate;
- façades végétalisées.

Sont interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts;
- les revêtements de façade brillants;

- les façades en polychromie, à l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles;
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct;
- les parements de carrelages;
- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Pour des constructions jumelées, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement bâti.

Les matériaux et tonalités sont identiques pour toutes les faces du bâtiment ainsi que pour les volumes de l'ensemble architectural du bâtiment.

Les tonalités sont à choisir selon les « teintes de la région ». Pour le lot 1, une couleur différente au volume principal peut être choisie pour le volume secondaire.

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace public « rue » adjacent permettant l'aménagement d'un ensemble harmonieux.

2.2.10. Espaces extérieurs privés

a. Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces dédiés à l'accès carrossable et piétonnier des différents lots ainsi qu'aux terrasses.

Ces espaces peuvent toutefois être agencés différemment qu'indiqué sous réserve de respecter les différents degrés d'utilisation du sol définis en partie graphique.

L'utilisation de revêtements écologiques, perméables de préférence (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteur, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), est à privilégier.

b. Stationnements

Chaque logement devra avoir au minimum **deux emplacements** de stationnements.

c. Accès carrossables

Les accès de garage auront une pente maximale de +5 % et minimale de -15 % avec un rayon de raccordement concave de 20 m et un rayon convexe de 15 m à partir d'une différence de pente de 8 %.

d. Espaces verts

Les espaces verts privés sont réservés au jardin d'agrément, à l'engazonnement, au potager ainsi qu'à la plantation d'essences non invasives et adaptées aux lieux (*cf. Annexe 1*).

Des surfaces stabilisées destinées à l'aménagement de petits cheminements, murs, clôtures, pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements, sans qu'ils soient spécifiquement représentés en partie graphique, sont admis sous réserve de respecter le degré d'utilisation du sol admissible par lot.

La création de jardin minéral (jardin de gravier décoratif sans plantes) n'est pas permise dans l'espace vert.

e. Remblais, déblais et murs de soutènement

Le recours aux remblais et déblais est à limiter au maximum et uniquement pour permettre une inscription optimale de la construction dans le terrain naturel.

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont à respecter. La tolérance par rapport aux lignes du terrain remodelé de la partie graphique est de max. $\pm 1,00$ m.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur visuelle de **1,50 m**. Exception est faite pour les murs de soutènement de la rampe d'accès du lot 1 qui peuvent dépasser cette hauteur. Les murs de soutènement des **terrasses** ne peuvent dépasser une hauteur de **1,20** mètre.

Ces murs pourront être réalisés en maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches ou d'enduits traditionnels. Le béton-vu ou les éléments préfabriqués en "L" sont autorisés sous condition que le mur soit végétalisé en tout ou en partie.

f. Clôtures, haies et brise-vues

a. Les limites entre domaines privés, ou publics et privés, pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées sous condition de ce qui suit.

- les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur est limitée à 1,50 m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- les haies vives ou taillées constituées de préférence d'essences non invasives et adaptées aux lieux dont la hauteur est limitée à 2,00 m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80 m mesurée par rapport au terrain aménagé ; ils peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourés sans dépasser une hauteur totale de 1,50 m.

b. Les écrans brise-vue sont autorisés sur la limite mitoyenne entre les lots 2 et 3 sous respect des conditions suivantes :

- ils seront implantés en limite latérale de parcelle et sur une longueur maximale de 5,00 m à partir de la construction ;
- leur hauteur totale est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- ils sont interdits sur la limite postérieure et sur les limites avec le domaine public ;

Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue

2.3. Aménagement du domaine public

2.3.1. Constructions et éléments naturels à conserver

Le noyer avoisinant la zone verte publique au nord sera mis en valeur par un aménagement adéquat de ladite zone.

2.3.2. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales

Un système d'assainissement séparatif est mis en place Suivant l'accord de principe AGE n° EAU/ACP/22/0046, il est renoncé au bassin de rétention.