

## Partie écrite

Articles 1-17

La partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Référence: <u>19914/79C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>31/03/2025</u>
Le Ministre des Affaires Intérieures
Léon Gloden

### Art. 1 Viabilisation du projet

Les fonds et infrastructures nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public communal sont définis dans la partie graphique du PAP par une trame pointillée noire.

La surface à céder au domaine public est de 20,36 ares, soit un taux de cession de 25,02%.

- Le chemin piéton est représenté à titre indicatif et pourra être modifier dans le projet d'exécution. La structure de construction est à définir dans la phase d'exécution avec les administrations concernées.
- Les réseaux pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales projetés, représentés dans la partie graphique du PAP, sont à préciser par le projet d'assainissement réalisé par le bureau d'études d'ingénieurs-conseils. Le projet d'exécution est à fixer dans la convention conclue entre la commune, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet.

### Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

Le présent projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» prévoit la création de 16 lots constructibles numérotés de 1 à 16 d'une contenance totale de 81a 37ca. Les lots sont principalement destinés aux habitations de type maisons unifamiliales, isolées ou groupées en bande.

Les surfaces et valeurs à respecter sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

### Art. 3 Surface scellée et aménagement des espaces libres

La superficie du scellement du sol maximale pour chaque lot est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP. À l'extérieur des limites de surfaces constructibles, les surfaces scellées comprenant entre autre les accès de garage sont représentées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

Les espaces vert publics sont à réaliser avec des plantations d'essence non invasive et adaptée aux lieux. Les arbres à moyenne tige sont représentés dans la partie graphique à titre indicatif.

Les espaces extérieurs sur les lots privés, réservés au stationnement sont à construire avec des matériaux perméables, c. à d. la structure de construction y compris le revêtement de sol sont à réaliser en matériaux drainant respectivement perméable.

Les espaces vert privés sont à réaliser avec des plantations d'essence non invasive et adaptée aux lieux. Les haies sont représentés à titre indicatif par un cadre vert. L'aménagement d'un jardin minéral est interdit.

#### Art. 4 Alignements, marges de reculement et implantation

Les surfaces à l'intérieur desquelles des constructions peuvent être implantées, sont délimitées dans la partie graphique du PAP par les limites de surfaces constructibles. La largeur et la profondeur maximale des constructions correspondent aux limites de surfaces constructibles.

Les reculs avant, latéraux et arrière par rapport à la limite de parcelle constructible à observer sont repris au cas par cas dans la partie graphique du PAP. Les reculs sont mesurés au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite parcellaire.

Les façades principales sont à aligner parallèlement à l'axe de la voie desservante. Pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site, ainsi qu'à la caractéristique architecturale du bâtiment, il peut être dérogé à cette disposition.

À l'extérieur des limites de surfaces constructibles pourront être autorisés: des lucarnes, de chien-assis, des velux, des installations techniques, des éléments appartenant au concept pare-soleil, des constructions appartenant au concept d'assainissement et des constructions destinées à garantir les accès aux constructions, des saillies et des superstructures dans la toiture.

#### Art. 5 Rangé d'arbres à conserver rue de la Poste

Les arbres à conserver à l'extérieur du périmètre PAP NQ, définis dans la partie graphique du PAP à l'aide d'un cercle vert et marqués d'un petit point rouge), seront, à intégrer dans le nouveau projet. Les arbres seront à apprécier par le présent projet d'aménagement.

Il est à veiller à ce que les alentours des arbres soient conçues de façon à garantir une aération convenable du substrat et infiltration suffisante des eaux de pluie pour les racines. La prolongation du trottoir existant le long de la rue de la Poste devra être exécuter de manière à sauvegarder les racines des arbres par une structure porteuse (all. Wurzelbrücke).

Au cas où, un arbre est considéré comme mort et qu'il existe un risque de sécurité. Ledit arbre sera à remplacer dans les environs immédiats.

Art. 6 Nombre et hauteur des niveaux hors sol et en sous-sol

Le présent PAP NQ prévoit des constructions principales avec deux niveaux pleins au maximum. Un niveau supplémentaire au dessus du dernier étage plein est autorisé dans les combles et peut être entièrement utilisé de façon permanente pour l'habitat.

Le nombre maximal de niveaux hors sol et en sous-sol à respecter est défini dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

Les surfaces constructibles avec les différents nombres de niveaux sont définies dans la partie graphique du PAP.

Les demi-étages sont admis sur l'ensemble des constructions du PAP sous condition de respecter les limites de surfaces constructibles et la hauteur maximale à la corniche.

Un niveau en sous-sol est autorisé au maximum.

Art. 7 Hauteur des constructions

La hauteur maximale de construction est définie dans la partie graphique du PAP pour chaque lot.

Les superstructures telles que panneaux solaires, éléments appartenant au concept pare-soleil, ainsi que des installations appartenant au concept de fonctionnement technique des bâtiments peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 1,50 m au maximum.

La hauteur maximale indiquée dans la partie graphique du PAP ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques.

Pour les lots 1-4, la hauteur maximale à la corniche et au faite de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée de 1,50 mètres au maximum.

Art. 8 Nombre d'unités de logements

Le nombre d'unités admissibles par lot est défini dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.



## Art. 9 Logements abordables

Conformément à l'article 29bis 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	241	m <sup>2</sup>	200	m <sup>2</sup>	1	u.
2	241	m <sup>2</sup>	200	m <sup>2</sup>	1	u.
3	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
4	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
5	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
6	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
7	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
8	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
9	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
10	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
11	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
12	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
13	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
14	280	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
15	350	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
16	350	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
<b>Total</b>	<b>4542</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>400</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	<b>u.</b>

## Art. 10 Type de constructions, concept architectural et matériaux utilisés

Type, disposition et nombre de constructions par lot sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés : enduits (minéraux, organiques, siliconés), bardages en bois de teinte naturelle, bardages, parements d'apparence mate et façades végétalisées.

Interdit sont les revêtements de façade brillants, l'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts, 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, ainsi les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

#### Art. 11 Toiture

Les constructions sont à couvrir avec des toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Pour les dépendances et le volume de raccordement, les toitures plates sont autorisées.

La pente de la toiture respectivement le degré d'inclinaison maximale du toit sont définis dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour chaque lot.

Les toitures de style «Mansart» et d'autre toiture brisée sont interdites.

Pour la couverture des toitures à pente, l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, des tuiles de teinte anthracite ou noires mates, et du zinc prépatiné est autorisée. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les ouvertures en toiture sont à implanter à 0,5 mètre de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1 mètre sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture. En façade arrière le recul sur l'alignement de la façade doit également être à 0,5 mètre. La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la longueur de façade.

#### Art. 12 Modelage des terrains en pente

Les courbes de niveau du terrain existant et du terrain remodelé sont représentées dans la partie graphique du PAP par des lignes en tiret de couleur noire et des lignes en tiret de couleur rouge.

En cas de remblais ou de déblais des terrains privés, les raccords au relief de la rue desservante respectivement au terrain de la parcelle voisine, sont à réaliser avec pentes et doivent être situés à l'intérieur des limites de propriété.

Une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre est admise vis-à-vis aux courbes de niveau projetées représentées dans la partie graphique du PAP.

Les murs de soutènement ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale de 1,50 mètres.

#### Art. 13 Emplacements pour voitures

Le nombre minimal d'emplacements pour voitures et vélos requis est défini par renvoi « dynamique » à l'article réglementant le nombre d'emplacements de stationnement de la partie écrite du PAG en vigueur.

Les emplacements de stationnement pourront être aménagés soit sous forme de garages (dépendances ou intégrés dans la construction principale), soit sous forme de car-ports (dépendances), soit sous forme de parkings à ciel ouvert.

#### Art. 14 Dépendances

Sont à considérer comme dépendances dans le cadre du présent règlement les volumes accolés ou isolés occupés par les fonctions suivantes : garages, car-ports, pergolas, piscines, abris de jardin et serres.

Les dépendances ne peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes ou à une activité professionnelle.

Les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup> sont autorisées à l'arrière des constructions et dans les reculs latéraux sous condition de respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites latérales et postérieures.

Pour les dépendances, la hauteur maximale de 3,5 mètres à l'acrotère ou corniche est à mesurer par rapport au niveau du terrain remodelé. La hauteur maximale au faîte est fixée à 5 mètres.

#### Art. 15 Transformateur électrique

Le transformateur peut être construit endéans les limites de surfaces constructibles pour dépendances marqué par le texte «TRAFO». Pour des raisons de sécurité, l'implantation pourra se faire différemment qu'indiquée dans la partie graphique.

Les dimensions exactes seront en fonction de la puissance requise lors de la sélection du transformateur et seront à préciser au plus tard dans le projet d'exécution du PAP NQ.

#### Art. 16 Clôtures et murs

Les limites entre domaines public et privé peuvent être délimitées par des socles, murs, écrans brise-vue, haies vives ou clôtures légères/ajourées, sous réserve des conditions suivantes :

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'harmoniser avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs, y compris ceux avoisinants.

Les types de clôtures et murs suivantes sont admis :

- Les clôtures légères ou ajourées avec une hauteur maximale de 1,50 mètre, mesurée par rapport au terrain remodelé.
- Les haies vives ou taillées, constituées d'essences non invasives et adaptées aux lieux, avec une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée par rapport au terrain remodelé.
- Les murs de soutènement ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale de 1,50 mètres.
- Les murets avec une hauteur maximale de 0,80 mètre, mesurée par rapport au terrain remodelé ; ils peuvent être surmontés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre.
- Les écrans brise-vue sont autorisés sur les limites latérales entre domaines privés ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite latérale. La hauteur maximale est limitée de 2 mètres, mesurée par rapport au terrain remodelé, ainsi que la longueur maximale de 5 mètres par côté.  
Ils sont interdits sur la limite postérieure, sur les limites avec le domaine public et dans les marges de recul avant et arrière.



## Art. 17 Terminologie

### 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 de desserte et les terrains à bâtir net.

### 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.

### 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.

### Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés réalisée en 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

### Comble

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

### Corniche

On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.

### Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage, 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.

### 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.

Pour les lots 1-4, la hauteur maximale à l'acrotère de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée de 1,50 mètres au maximum.

### 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. 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.

### 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.



### 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.

### Saillie

Un élément débordant par rapport à un autre. On distingue les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

### 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 car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

### Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

#### a) hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

#### b) affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

#### c) solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte

### 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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 à 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 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%.