

## PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

### ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

#### 1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 60,51 ares.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de délimitation du PAP réf. 2013086DUDE-001 du 19 juillet 2016 du bureau de géomètres officiels Terra GO,
- le plan topographique réf. 20130439-LP-T001 du 28 août 2013 du bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan SA.

La délimitation et la contenance des lots projetés sont exprimées dans la partie graphique.

#### 1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 3 (4)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds destinés à être cédés au domaine public et sont principalement destinés à la configuration de :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle,
- d'emplacements de stationnement publics,
- d'espaces verts publics de transition et d'agrément.

Le présent PAP comprend une part de cession au sein du périmètre PAP. Environ 15 ares sont rétrocédés à la commune, soit environ 24,79 % de la surface totale du PAP.



**ART. 2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL****2.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions**

RGD art. 3. (3) 1. c)

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Toutes constructions ouvertes ou fermées sur piliers doivent être réalisées à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale, c'est-à-dire ne pas entrer dans les marges de reculement.

Les auvents pourront avoir une saillie de 1.20 mètre sur l'alignement de façade. La saillie des auvents pourra dépasser cette dimension à condition que leur surface n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins.

Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade, leur saillie ne pourra pas dépasser 1.20 mètre.

Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 0.50 mètre et ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins.

Toutes constructions ouvertes ou fermées sur piliers doivent être réalisées à l'intérieur du gabarit autorisée pour la construction principale, c'est à dire ne peut entrer dans les marges de reculement.

**2.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol**

RGD art. 3. (3) 1. g)

Lorsqu'elle n'est pas visible sur le plan, la délimitation du niveau en sous-sol correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

### 2.3 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Les formes de toitures autorisées pour les surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sont reprises dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Dans le cas d'une toiture plate :

- les toitures plates peuvent être aménagées en terrasse, végétalisées ou recouvertes de gravier,
- le niveau en retrait a une surface correspondant à maximum 80 % de la surface du niveau plein sur lequel il se situe. Le niveau en retrait a un retrait minimal de 0,60 m par rapport au niveau inférieur, à l'exception des murs mitoyens,
- en cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont prescrits sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour le bâtiment,
- la toiture plate au-dessus du niveau 1R n'est pas accessible,
- en cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont autorisés sur le pourtour de la terrasse et peuvent se trouver au-dessus de la hauteur du dernier niveau plein (hdnp) telle que définie sur la partie graphique..

### 2.4 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

RGD art. 3. (3) 5.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- Pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal ou des panneaux composites.

La conception architecturale des immeubles et maisons doit être soucieuse du détail et de la variété. L'intégration harmonieuse des raccords par rapport aux constructions voisines est de rigueur. Pour les maisons jumelées ou en bande, la conception architecturale doit être telle que le parcellaire reste lisible en façade.

## 2.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

RGD art. 3. (3) 4. f)

Un garage peut être aménagé dans le recul latéral de certains lots, comme spécifié dans la partie graphique. Il a une largeur minimale de 3,50 m et nécessite une réduction de la largeur de la fenêtre constructible principale au niveau du premier niveau plein. Les niveaux pleins supérieurs peuvent disposer d'un recul latéral de 2,50 m.

Au-delà de la façade postérieure, sera autorisée une seule construction, servant de dépendance, abri de jardin ou construction similaire d'une hauteur totale n'excédant pas 3.50 mètres pour les constructions couvertes par une toiture à 2 pentes. Les dépendances à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2.50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. Un abri de jardin ou construction similaire par parcelle d'une surface couverte maximale de 12 m<sup>2</sup>, implanté dans un recul postérieur d'au moins 10.00 mètres, avec un recul d'au moins 2.50 mètres sur toutes les limites du fonds et par rapport à la construction principale, est autorisé.

Un ou deux abri(s) de jardin ou construction(s) similaire(s) par parcelle, d'une surface couverte maximale de 24 m<sup>2</sup> (pour une ou deux constructions) implanté(s) dans un recul postérieur et de 10.00 mètres distant d'au moins de la construction principale, avec un recul d'au moins 2.50 mètres sur toutes les limites du fonds, sont autorisés.

Les dépendances ou abris devront être séparés du bâtiment principal et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci. Les dépendances ou abris pourront être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin.

Les abris de jardin auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

### **ART. 3. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS**

#### **3.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

RGD art. 3. (3) 1. b)

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est de deux (2) emplacements par maison unifamiliale. Sur ces deux emplacements, un seul au maximum peut se situer à l'intérieur de la construction principale.

0,5 emplacement visiteur est à prévoir par unité de logement créé, sur les terrains cédés au domaine public communal.

#### **3.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation**

RGD art. 3. (3) 4. b)

Les accès aux garages et aux stationnements privés doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé (cf. article 4.1).

**ART. 4. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS**

RGD art. 3. (4)

**4.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé**

RGD art. 3. (3) 1. a)

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes ponctuelles et murets de petites dimensions,
- des allées, entrées de garage et emplacements de stationnement, en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment.

La bande d'espace extérieur pouvant être scellé est à utiliser pour l'accès carrossable. L'accès carrossable a une largeur maximale de six mètres (6 m), en rapport avec la surface de circulation pour les accès.

Dans le cas où l'espace extérieur pouvant être scellé n'est pas scellé, celui-ci est à traiter comme un espace vert privé (EVp).

**4.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)**

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure urbaine, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Une terrasse privative peut être aménagée dans l'espace vert privé. Sa superficie est la suivante :

- maximum vingt mètres carrés (20 m<sup>2</sup>) si elle est réalisée en matériaux imperméables,
- maximum vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>) si elle est réalisée en matériaux perméables.

Les chemins privés et accès piétons à l'habitation peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

## **ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS**

### **5.1 Voie et surface de circulation**

La voirie est de type « zone résidentielle ». La transition entre les surfaces de circulation et les espaces verts privé et public se fait à niveau et sans bordure saillante.

La voirie superposée du hachurage « place à aménager » est à aménager selon les critères suivants :

- elle constitue le prolongement du parvis de la chapelle et est aménagée sur un niveau,
- elle est constituée d'un seul matériau imperméable, dont la teinte est en relation avec les bâtiments environnants,
- le matériau utilisé est différent de celui de la bande circulante.

### **5.2 Stationnement**

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux drainants.

### **5.3 Gestion de l'eau de pluie**

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans le réseau d'assainissement vers la rue Pasteur.

## **ART. 6. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS**

RGD art.3. (3) 4. c)

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVp).

L'implantation des arbres repris sur la partie graphique peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

Les plantations sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructure respectivement la fin de la construction des bâtiments.

Les arbres implantés sur l'espace vert public sont d'essence identique.

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives ou des grillages.

Les arbres et les haies sont constitués d'arbustes d'essences feuillues autochtones.

**ART. 7. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

**7.1 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées**

RGD art. 3. (3) 4. d)

Les travaux de déblai et de remblai doivent respecter les dispositions de l'article 39 de la partie écrite du PAG.

**7.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir**

RGD art. 3. (3) 4. e)

Il n'y a pas d'éléments naturels à conserver sur le site.

Les constructions à démolir sont reprises au cas par cas sur la partie graphique du PAP.