

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

PAP NQ « Auf der Driecht » à Marnach
Commune de Clervaux

Référence : L296620-515

Partie écrite

18 septembre 2025



Sommaire

1 Généralités	3
1.1 But et portée du règlement.....	4
1.2 Précisions pour l'utilisation des documents graphiques	4
1.2.1 Zone superposée issue du PAG de la commune de Clervaux	4
1.2.2 Logements abordables	4
1.2.3 Affectation	5
1.2.4 Cotation.....	5
1.2.5 Topographie.....	5
2 Espaces privés	6
2.1 Règlementation générale.....	7
2.1.1 Modelage du terrain.....	7
2.1.2 Espaces extérieurs pouvant être scellés / Espaces verts.....	7
2.1.3 Terrasses	7
2.1.4 Murs et murets.....	7
2.1.5 Stationnement	8
2.1.6 Plantations	8
2.1.7 Clôtures	8
2.1.8 Toitures	9
2.1.9 Hauteurs des constructions	9
2.1.10 Niveaux.....	10
2.1.11 Eléments en saillie	10
2.1.12 Citernes d'eau pluviale	10
2.1.13 Conception énergétique des bâtiments.....	11
2.1.14 Matériaux.....	12
2.2 Règlement spécifique / Logements abordables	12
2.2.1 Terrasses	12
2.2.2 Stationnement	12
2.2.3 Dépendance partagée (Dp) / Lot 25	12
2.2.4 Dépendances autres que les garages et car-ports	13
2.2.5 Abri pour poubelles	13
2.3 Règlementation spécifique / Autres logements.....	13
2.3.1 Stationnement	13
2.3.2 Sous-sols des résidences / lots 19 et 20.....	13
2.3.3 Servitude sur fonds privés / lots 19 et 20	13
2.3.4 Dépendances pour abris de jardin, serres et installations semblables	14
2.3.5 Locaux pour poubelles, vélos et poussettes	14
3 Espaces publics	15
3.1 Fonds nécessaires à la viabilisation	16
3.1.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	16
3.1.2 Plantations	16
3.1.3 Modelage du terrain.....	16
3.1.4 Mesures actives sur la propagation du bruit généré par la N7.....	16

1 Généralités

1.1 But et portée du règlement

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Clervaux et de son règlement sur les bâties, les voies publiques et les sites (RBVPS).

Ces dernières restent d'application pour tout ce qui n'est pas spécifiquement prévu dans la présente partie écrite.

1.2 Précisions pour l'utilisation des documents graphiques

1.2.1 Zone superposée issue du PAG de la commune de Clervaux

1.2.1.1 Zone de servitude « urbanisation » - Intégration paysagère [IP]

Est concerné le domaine public uniquement.

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Elles sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones afin d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

- **Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-IP]**

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager. En garantissant le caractère intégratif, la plantation ne doit pas nécessairement être continue.

Y sont interdits les constructions, les remblais et les déblais de terre. Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers y sont autorisés.

Les plantations prévues sont exclusivement des essences indigènes à feuilles caduques, adaptées au site.

1.2.2 Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi du 30 juillet 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP NQ « Auf der Driecht » devra dédier au moins 15% de sa surface construite brute destinée au logement à la réalisation de logements abordables.

Les lots 24 à 29 sont destinés à accueillir ces logements.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	SCB minimale réservée aux logements abordables	Nombre minimal de logements abordables
24	620,00 m ²	620,00 m ²	4 u.
25	250,00 m ²	250,00 m ²	0 u.
26	240,00 m ²	240,00 m ²	1 u.
27	225,00 m ²	225,00 m ²	1 u.
28	225,00 m ²	225,00 m ²	1 u.
29	240,00 m ²	240,00 m ²	1 u.
TOTAL	1800,00 m²	1800,00 m²	8 u.

1.2.3 Affectation

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes destinées à l'habitat :

- 3 maisons unifamiliales isolées
- 22 maisons unifamiliales jumelées
- 11 maisons unifamiliales en bande dont 4 maisons destinées aux logements abordables
- 1 maison plurifamiliale de 4UH destinée aux logements abordables / Lot 24
- 2 maisons plurifamiliales de 6UH / Lots 19 et 20

Seules les maisons unifamiliales dont la surface construite brute de la construction principale est supérieure ou égale à 140,00 mètres carrés peuvent comporter un logement intégré. La surface habitable maximale d'un logement intégré ne peut être supérieure à 55,00 mètres carrés.

A l'exception du lot 21 et des lots destinés aux logements abordables, tous les lots peuvent accueillir des locaux dont la destination est autre que le logement, ce à hauteur de 10% de la surface construite brute du lot.

Les fonctions acceptées sont :

- Les activités de type administratif ou professionnel
- Les activités culturelles et de loisir
- Les activités artisanales
- Les activités de service

1.2.4 Cotation

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconstruire suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul antérieures, latérales et postérieures priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles et sont à considérer comme minimales.

1.2.5 Topographie

▪ Terrain existant

Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées sur la partie graphique par des traitillés fins noirs. Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de niveling, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

▪ Terrain remodelé

Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées sur la partie graphique par des traitillés fins rouges. Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain après les travaux de déblaiement, remblaiement, niveling, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

2 Espaces privés

2.1 Règlementation générale

2.1.1 Modelage du terrain

Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont à respecter avec une tolérance de 1,00 mètre, vers le haut ou vers le bas, et dans le respect des prescriptions d'aménagement définies dans le RBVPS de la commune de Clervaux.

Il est interdit de contrer l'écoulement naturel des eaux de surface entre voisins par des contre-pentes ou des murets.

2.1.2 Espaces extérieurs pouvant être scellés / Espaces verts

- **Espaces extérieurs pouvant être scellés**

Les espaces extérieurs désignés comme pouvant être scellés dans la partie graphique sont aménagés en espaces verts à l'exception des surfaces nécessaires à des aménagements extérieurs tels que des accès aux garages, des emplacements de stationnement, des accès piétons aux constructions et jardins (cheminements, marches, plateformes), des terrasses non couvertes et des murs ou murets de soutènement ou décoratifs.

Ces surfaces peuvent être agencées différemment sans toutefois dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation par lot.

- **Perméabilité des espaces extérieurs pouvant être scellés**

A l'exception des surfaces attribuables à des murs, murets et marches, les surfaces extérieures pouvant être scellées sont obligatoirement réalisées de manière perméable (revêtement et couche de fondation) par l'usage de matériaux adaptés (gravier, pavage en pierre naturelle ou béton, platelage en bois, etc.). Le coefficient de perméabilité de ces surfaces n'est pas pris en considération dans le calcul de la surface de scellement.

Les jardins minéraux et similaires sont interdits ainsi que l'utilisation de paillage synthétique.

- **Espaces verts**

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces verts définis dans la partie graphique peuvent accueillir des surfaces scellées supplémentaires destinées à des chemins piétons ou des dépendances autorisées par le présent règlement, même si celles-ci ne sont pas représentées sur la partie graphique.

2.1.3 Terrasses

Les terrasses extérieures non couvertes :

- Sont attenantes à une construction destinée au séjour prolongé
- Possèdent une profondeur maximale de 4,00 mètres
- Peuvent s'adapter à la cote d'altitude du premier niveau habitable sans toutefois dépasser, en tous points de la terrasse, une hauteur maximale de 1,00 mètre mesuré par rapport au terrain remodelé
- Doivent observer un recul minimal de 1,90 mètre par rapport aux limites de parcelle ou être implantées sur les limites séparatives pour les volumes principaux accolés

2.1.4 Murs et murets

Les murs définis sur la partie graphique peuvent être interrompus ponctuellement en vue de faciliter l'accessibilité piétonne entre les différents lots par la création de rampes ou d'escaliers.

Les murs de soutènement non situés le long d'une limite séparative doivent respecter une hauteur de maximum 1,50 mètre mesuré par rapport au niveau du terrain remodelé.

Les murs de soutènement, murets décoratifs ou formant soubassement, doivent être construits en pierres sèches ou en gabions. En cas d'impossibilité de réaliser ces murs avec les matériaux précités, ils peuvent être réalisés en béton armé, à condition de pouvoir être végétalisés.

2.1.5 Stationnement

La profondeur des emplacements de stationnement doit être de minimum 5,20 mètres.

En fonction de la configuration de l'emplacement de stationnement, les largeurs suivantes doivent être prévues :

- **Emplacement à 90 degrés standard :**
 - Largeur minimale de 2,60 mètres
 - Largeur libre minimale de 2,50 mètres
- **Emplacement à 90 degrés libre d'un seul côté (mur ou dispositif infranchissable d'un côté) :**
 - Largeur minimale de 2,80 mètres
 - Largeur libre minimale de 2,80 mètres
- **Emplacement à 90 degrés entre deux murs ou dispositifs infranchissables :**
 - Largeur minimale de 3,00 mètres
 - Largeur libre minimale de 3,00 mètres

2.1.6 Plantations

Seules sont autorisées les espèces non invasives et adaptées aux lieux.

2.1.7 Clôtures

A. Sur les limites séparatives avec la voirie publique

Pour les clôtures en bordure de la voirie publique, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- La hauteur finie d'une clôture opaque ne doit pas dépasser 1,00 mètre
- La hauteur finie d'une clôture végétale ne doit pas dépasser 1,50 mètre
- La hauteur finie de toute clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres, mesurés à partir du niveau du terrain naturel le plus bas

Aux abords d'un accès, la hauteur de toute clôture est limitée à maximum 0,80 mètre sur 3,00 mètres de longueur de chaque côté de l'accès.

B. Sur les autres limites séparatives

Seuls sont autorisés les éléments suivants :

- Les haies vives ou taillées ne dépassant pas une hauteur de 2,00 mètres
- Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur finie est limitée à 2,00 mètres
- Les murs de soutènement dont la hauteur est limitée à 0,80 mètre
- La combinaison de plusieurs éléments, dont les hauteurs maximales définies ci-dessus sont à respecter séparément, ne devant pas dépasser une hauteur totale maximale de 2,00 mètres
- Les pare-vues suivant prescriptions définies au [point C de l'article 2.1.11 « Eléments en saillie »](#) du présent règlement

2.1.8 Toitures

▪ Toiture à versants (t2) / (t1)

Constructions destinées au séjour prolongé :

Maisons unifamiliales : la toiture du niveau sous combles (1C) est à 2 versants (t2)

Maisons plurifamiliales : la toiture du niveau sous combles (1C) est à 1 versant (t1) ou 2 versants (t2)

▪ Toiture plate (tp)

Constructions destinées au séjour prolongé :

Les toitures plates peuvent accueillir une toiture végétalisée ou une toiture terrasse sous condition qu'elle soit en rapport direct avec un niveau plein uniquement.

Les fenêtres de toit sont autorisées. Elles sont à planter à au moins 1,00 mètre des limites latérales du toit. La largeur de la totalité des ouvertures doit être inférieure aux deux tiers de la largeur totale de la façade afférante, sans toutefois que la largeur de chaque ouverture ne dépasse 1,50 mètre.

La hauteur des ouvrages comportant des ouvertures en toiture doit être inférieure à 2,00 mètres mesurés par rapport au plan de toiture.

Dépendances pour garages ou car-ports : La toiture est plate et peut accueillir une toiture végétalisée.

2.1.9 Hauteurs des constructions

A. Constructions destinées au séjour prolongé

La hauteur à la corniche (hc) est mesurée perpendiculairement et par rapport à l'axe de la voie desservante.

A l'endroit des placettes, la hauteur à la corniche est mesurée par rapport aux points de référence définis sur la partie graphique (rf). Les lots suivants sont concernés :

Lot 01	Lots 07 à 09	Lot 19
Lot 06	Lot 10	Lots 30 et 31

▪ Constructions isolées

La hauteur est mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie desservante.

▪ Constructions jumelées

La hauteur est mesurée sur la limite mitoyenne des deux façades donnant sur la voie desservante.

▪ Constructions en bande

La hauteur est mesurée sur la limite mitoyenne des deux façades centrales donnant sur la voie desservante.

La hauteur à l'acrotère (ha) d'une toiture plate, terrasse ou végétalisée ne peut pas dépasser la hauteur à la corniche. Les garde-corps en maçonnerie sont interdits en dehors des gabarits prescrits.

B. Dépendances

▪ Garages / Car-ports

La hauteur à l'acrotère (ha) est mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et par rapport au terrain remodelé.

Pour les lots 10 à 17, la toiture des dépendances destinées aux garages / car-ports doit obligatoirement être rehaussée d'une structure réductrice de bruit pouvant dépasser la hauteur à l'acrotère sans jamais dépasser la hauteur à la corniche de la construction destinée au séjour prolongé contiguë (cf. [point E de l'article 2.1.11 « Eléments en saillie »](#) du présent règlement).

▪ Autres dépendances

Ces dépendances doivent avoir une hauteur hors-tout de 3,50 mètres maximum, mesurés en tous points par rapport au terrain remodelé.

2.1.10 Niveaux

Les demi-niveaux et les surhauteurs sont autorisés, tant que les hauteurs finies des constructions ne sont pas dépassées.

2.1.11 Eléments en saillie

A. Avant-corps et balcons

Ils ne peuvent pas empiéter sur les reculs avant, latéraux et arrière définis dans la partie graphique.

B. Petits ouvrages

Les éléments en saillie par rapport à la façade tels que les avant-toits, auvents, débords de toiture, porches et perrons peuvent empiéter sur les reculs imposés de maximum 1,00 mètre.

C. Eléments pare-vues

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade sont autorisés sur les terrasses en rez-de-jardin et sur les toitures terrasses, sous réserve de respecter les dimensions suivantes :

- Sur terrasse : hauteur inférieure ou égale à la hauteur du niveau en lien direct avec la terrasse et sur une longueur totale de maximum 3,00 mètres
- Sur toiture terrasse : hauteur de maximum 2,00 mètres sur toute la profondeur de la toiture terrasse

Seuls les éléments pare-vue installés sur une terrasse en rez-de-jardin peuvent être réalisés en dur. Les éléments pare-vue installés sur une toiture terrasse doivent être réalisés en matériaux légers.

D. Eléments pare-soleil

Sont admises les pergolas au niveau des terrasses en rez-de-jardin, sous condition de ne pas dépasser la profondeur de la terrasse et de respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres.

Dans le cas d'une toiture à un seul versant, l'étage sous combles peut accueillir une structure non close (protection solaire en bois ou métal) sur la terrasse en lien direct avec ce niveau. Le système de protection devra respecter un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux plans de façade de l'étage situé directement en-dessous et ne pas dépasser la hauteur du faîte monopente.

Les éléments pare-soleil doivent rester ouverts sur les côtés non attenants à la construction, sauf en cas d'implantation sur une limite mitoyenne.

E. Eléments réducteurs de bruit

Lots 10 à 17 : une structure anti-bruit constituée d'un ou plusieurs éléments doit être installée dans le prolongement vertical de la façade postérieure des dépendances destinées aux garages. (Cf. [point B de l'article 2.1.9 « Hauteurs des constructions »](#) du présent règlement). Cet écran acoustique de minimum 3,00 mètres de hauteur se compose d'une structure légère sur au minimum les deux tiers de sa hauteur.

2.1.12 Citerne d'eau pluviale

L'installation d'une citerne pour eau pluviale par lot est obligatoire selon les conditions suivantes :

- Recul sur le domaine public : 1,50 mètre
- Recul sur les autres limites de propriété : 1,00 mètre

Le volume de la citerne pour eau pluviale doit être de minimum 2,00 mètres cubes.

2.1.13 Conception énergétique des bâtiments

A. Apport énergétique

Energie solaire : les panneaux solaires (photovoltaïques et/ou thermiques) sont autorisés sur l'ensemble de la toiture à 1 ou 2 versants. Un recul minimal de 1,00 mètre est à respecter par rapport aux plans de façade et un recul minimal de 0,60 mètre par rapport aux propriétés voisines en cas de constructions accolées.

Les panneaux solaires sont interdits sur les façades et sur le terrain même.

Les panneaux solaires de type « plug and play » branchés sur une prise électrique ne sont pas visés par les dispositions précédentes. Ceux-ci doivent être conformes aux dispositions suivantes :

- L'installation « plug and play » a une capacité de production inférieure à 800 Wcrète, est amovible et peut être apposée sur une façade, posée sur un balcon ou dans les espaces libres
- L'installation posée sur une façade peut présenter une saillie maximale de 0,50 mètre
- L'installation posée dans les espaces libres a une hauteur maximale de 1,00 mètre
- L'installation doit être mise en place et fixée de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords
- Plusieurs installations de ce type apposées sur un même bâtiment doivent présenter une apparence similaire

Energie géothermique : la géothermie est autorisée.

B. Consommation énergétique

En cas de chauffage par pompe à chaleur (PAC), sont autorisés les types suivants :

- Aérothermique (air-eau)
- Géothermique (eau-eau)

Toutes les installations doivent être intégrées dans le gabarit de construction ou dans les dépendances.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur sont exceptionnellement autorisés dans les reculs latéraux et arrières de la construction principale, sous condition :

- D'être implantés au sol
- De respecter un recul minimal de 3,00 mètres par rapport à la limite du lot
- Que les ventilateurs soient orientés vers l'intérieur du lot concerné
- De respecter les exigences du RBVPS concernant la protection contre le bruit

Si l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible, pour des raisons techniques ou topographiques, les équipements techniques peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition qu'un soin particulier soit apporté pour assurer leur bonne intégration dans la topographie et le tissu bâti existant.

En aucun cas, des équipements techniques ne peuvent être fixés sur la façade donnant sur le domaine public.

Pour les PAC sans unité extérieure (monobloc), les dispositions suivantes sont d'application :

- Deux cours anglaises distinctes sont autorisées hors du gabarit de construction pour l'entrée et la sortie d'air en cas de placement de la PAC en sous-sol ou dans un étage semi enterré. Ces cours anglaises ne peuvent accuser un recul inférieur à 1,00 mètre par rapport aux limites de propriété.
- En cas de placement d'une PAC dans les combles, les grilles de ventilation sont autorisées dans les plans de toiture sans recul minimal à assurer par rapport aux limites de propriété ou sur le mur de pignon.

Pour les PAC avec unité extérieure (split ou bibloc), l'unité extérieure de la PAC peut être placée le cas échéant dans un local technique uniquement prévu à cet effet, sous condition que la surface du local soit comptabilisée dans la surface construite brute du bâtiment. Dans tous les cas, le recul par rapport aux plans de façade sera au minimum égal à la hauteur de l'élément.

2.1.14 Matériaux

Sont interdits :

- Les couleurs criardes ou vives
- Le verre miroir, les matériaux brillants et réfléchissants, le PVC, les matières plastiques et la tôle ondulée
- Les briques et les pierres naturelles sur plus de 25% de la surface cumulée des façades par lot
- Les parachèvements en carrelage
- Les pastiches
- Les colonnes antiques et historisantes
- Les statues et les cariatides
- Les tours et les tourelles
- Les constructions de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien »

Les pignons nus, les murs d'attente des constructions accolées et les parties dégagées des constructions souterraines doivent être exécutés comme des façades.

Un bardage en façade de teinte naturelle et d'apparence mate (bois naturel ou matériau composite) est admis dans les cas suivants :

- Sur 30% maximum de la surface de chaque façade (plan façade principale + plan façade en retrait éventuel)
- Pour les dépendances destinées aux garages et la dépendance des lots 19 et 20

Chaque façade comporte au maximum deux teintes d'enduit, la plus claire constituant la teinte dominante, et un matériau de bardage.

2.2 Règlement spécifique / Logements abordables

2.2.1 Terrasses

La création d'un accès piéton permettant de relier chaque terrasse au jardin partagé du lot 25 est obligatoire (cf. article 2.1.4 « Murs et murets » du présent règlement).

Pour chaque logement du lot 24 situé en rez-de-jardin, la terrasse extérieure non couverte donnant sur le lot 25 peut s'étendre jusqu'à la limite de parcelle, sans limitation de profondeur ni obligation de recul minimal par rapport à cette limite.

2.2.2 Stationnement

Un emplacement de stationnement doit être fourni par unité de logement abordable.

La totalité du stationnement des logements abordables est regroupée à l'entrée du lot 25 sous la forme de garages / car-ports implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Les garages / car-ports et le stationnement en surface sont interdits sur les autres lots destinés au logements abordables.

2.2.3 Dépendance partagée (Dp) / Lot 25

Une dépendance partagée entre les lots 24 et 26 à 29 est prévue à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances sous respect des conditions suivantes :

- Fonctions : local multi-usages (abri de jardin et/ou local vélos et/ou local poussettes)
- Toiture : plate
- Matériaux de façades : bois naturel ou bois composite

2.2.4 Dépendances autres que les garages et car-ports

Pour chaque logement du lot 24 situé en rez-de-jardin ainsi que pour les lots 26 à 29, il est autorisé un abri de jardin privatif sous respect des conditions suivantes :

- Implantation : dans le recul donnant sur le lot 25
- Emprise au sol : maximum 2,00 mètres carrés
- Toiture : plate
- Hauteur : maximum 3,50 mètres, en tous points, mesurés par rapport au terrain remodelé
- Recul : maximum 2,00 mètres de la façade de la construction destinée au séjour prolongé
- Matériaux de façades : bois naturel ou bois composite

2.2.5 Abri pour poubelles

Un abri pour poubelles d'une surface minimale de 2,00 mètres carrés par unité de logement est à prévoir dans l'une des deux dépendances pour garages ou car-ports prévues à l'entrée du lot 25.

2.3 Règlementation spécifique / Autres logements

2.3.1 Stationnement

Dans le cadre d'une autorisation de construire, sont à fournir :

- 2 emplacements par logement de type maison unifamiliale
- 1 emplacement par logement de type collectif d'une surface habitable inférieure ou égale à 55,00 mètres carrés
- 2 emplacements par logement de type collectif d'une surface habitable supérieure à 55,00 mètres carrés
- 1 emplacement par tranche de 50,00 mètres carrés de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants
- Aucun emplacement supplémentaire pour un logement intégré dans une maison unifamiliale

Au maximum 50% du nombre d'emplacements de stationnement par lot peuvent être réalisés à l'air libre.

▪ Maisons unifamiliales

Les garages doivent se situer au niveau du rez-de-chaussée et être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances. Si ces limites ne sont pas indiquées, les garages doivent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

La surface pouvant être scellée située dans le recul antérieur des constructions peut servir au stationnement en surface sous réserve de respecter une profondeur minimale de 5,20 mètres.

▪ Maisons plurifamiliales

Dans le recul antérieur de chacun des lots 19 et 20, maximum 6 emplacements de stationnement en surface sont autorisés avec obligation de planter au moins 1 arbre par tranche complète de 3 places de stationnement.

Le reste du stationnement est regroupé sur le lot 21 sous la forme de car-ports implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances.

2.3.2 Sous-sols des résidences / lots 19 et 20

Des éléments techniques tels que des ouvrages de soutènement, monte-charges et chambres techniques, sont autorisés en-dehors des limites pour sous-sols définies en partie graphique (1S) tout en respectant un recul minimal de 1,00 mètre sur les limites de propriété.

2.3.3 Servitude sur fonds privés / lots 19 et 20

Une servitude de passage mutuelle d'une largeur minimale de 3,00 mètres (soit une largeur minimale de 1,50 mètre sur chaque lot) doit garantir un accès pour piétons au lot 21 par le recul postérieur des constructions.

2.3.4 Dépendances pour abris de jardin, serres et installations semblables

(Non représentées sur la partie graphique)

- **Maisons unifamiliales**

A l'exception des lots 10 à 18, une ou plusieurs dépendances pour abris de jardin, serres et autres installations semblables, peuvent être implantées sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- Implantation : dans le recul postérieur des constructions destinées au séjour prolongé
- Emprise : 12,00 mètres carrés maximum
- Toitures : plate, à 1 ou 2 versants
- Reculs : minimum 1,90 mètre par rapport aux limites de parcelle
- Matériaux de façades : bois naturel ou bois composite pour les abris

- **Maisons plurifamiliales**

Pour chaque appartement situé en rez-de-jardin, il est uniquement autorisé un abri de jardin privatif sous respect des conditions suivantes :

- Implantation : dans le recul donnant sur le lot 21
- Emprise au sol : maximum 2,00 mètres carrés
- Toiture : plate
- Recul : maximum 2,00 mètres de la façade de la construction destinée au séjour prolongé
- Matériaux de façades : bois naturel ou bois composite

2.3.5 Locaux pour poubelles, vélos et poussettes

- **Maisons unifamiliales**

Pour les maisons unifamiliales, un espace de minimum 2,00 mètres carrés par unité de logement est à réservier pour l'entreposage de poubelles.

Par lot, un local pour poubelles est admis sous respect des conditions suivantes :

- Implantation : dans le recul antérieur ou latéral des constructions principales
- Emprise au sol : maximum 3,00 mètres carrés, la longueur n'excédant pas 2,50 mètres
- Hauteur : maximum 1,80 mètre hors-tout mesurés en tous points par rapport au terrain remodelé
- Reculs : minimum 1,00 mètre par rapport aux limites de parcelle ou sur les limites de parcelle
- Matériaux de façades : bois naturel ou bois composite

- **Maisons plurifamiliales**

Une dépendance pour local poubelles, vélos et poussettes peut être prévue sur les lots 20 et 21, à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, sous respect des conditions suivantes :

- Hauteur : 3,50 mètres, en tous points, mesurés par rapport au terrain remodelé
- Matériaux de façades : bois naturel ou bois composite

Le local pour poubelles doit avoir une surface nette de minimum 2,00 mètres carrés par unité de logement. En aucun cas, la surface nette du local à poubelles ne peut être inférieure à 8,00 mètres carrés.

Le local à vélos et poussettes doit avoir une surface nette de 20,00 mètres carrés majorée de 2,00 mètres carrés par unité de logement.

3 Espaces publics

3.1 Fonds nécessaires à la viabilisation

3.1.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

32,84 % des terrains, soit 64a95ca, sont cédés au domaine public communal. Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

L'aménagement des espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le cadre du projet d'exécution soumis à l'approbation du conseil communal.

A cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder au domaine public du présent projet d'aménagement particulier seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

Les prescriptions des services de secours et d'incendie priment sur l'aménagement du domaine public et l'installation de plantations indiquées sur la partie graphique.

3.1.2 Plantations

Les espaces verts publics représentés dans la partie graphique peuvent être adaptés suivant le projet d'exécution.

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée ou ajustée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

Seules les plantations non invasives et adaptées au site sont admises.

3.1.3 Modelage du terrain

Pour les espaces publics, les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indicatives et peuvent être modifiées selon les besoins du projet d'aménagement.

L'assise des murs représentés dans l'espace public pourra le cas échéant être implantée sur le domaine privé.

3.1.4 Mesures actives sur la propagation du bruit généré par la N7

De manière générale, l'aménagement des espaces verts publics devra tenir compte des nuisances sonores générées par la N7 et donc prévoir des aménagements qui ont un impact immédiat sur le milieu sonore extérieur et qui contribuent donc directement à une amélioration de la qualité de l'espace public et de la qualité de vie pour les futurs habitants.