

# PARTIE ÉCRITE

## 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 1,41 hectare.

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 situation pour clause d'urgence réf. 06064-MORC-03 du 6 mars 2013 élaboré par le bureau de géomètres officiels Geocad et basé sur le mesurage cadastral 1262 de la commune de Steinfort,
- le plan topographique réf. 06064-MORC-02(b) du 17 octobre 2013 élaboré par le bureau de géomètres officiels Geocad.

La délimitation et la contenance des parcelles projetées sont également 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.

Le présent PAP comprend une part de cession au sein du périmètre PAP. Environ 26,73 ares sont rétrocédés à la commune, soit environ 18,96 % de la surface totale du PAP.

Les fonds cédés à la commune sont destinés à la configuration de :

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

La programmation des éléments destinés à être cédés est reprise sur la partie graphique du PAP.



## **ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL**

### **2.1 Mode d'utilisation du sol admissible**

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements individuels et collectifs et au maintien partiel des bâtiments d'activité artisanale existants. La répartition des différentes fonctions et des typologies de logements est définie sur la partie graphique du PAP.

### **2.2 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé**

RGD Art. 3 (3)

Le degré d'utilisation du sol par lot est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

### **2.3 La surface construite brute et l'emprise au sol**

RGD art. 3. (3) 1. A)

La surface constructible brute minimale et/ou maximale pour chaque lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les lots est délimitée dans la partie graphique par les alignements obligatoires et les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et par le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot.

### **2.4 Le nombre d'unités de logement par construction**

RGD art. 3. (3) 1. F)

Le nombre d'unités de logement par construction est fixé dans la partie graphique du PAP.

Chaque maison plurifamiliale doit contenir au minimum une unité de logement destinée à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les lots 9 et 10 sont également destinés aux personnes répondant aux mêmes conditions. Les conditions et les prix de vente, respectivement de location, sont arrêtés dans la convention du dossier d'exécution du PAP.

### **ART. 3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL**

#### **3.1 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)

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du PAP.

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

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

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

La délimitation du niveau en sous-sol correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique du PAP.

#### **Alignement obligatoire**

La partie graphique du PAP prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le trait tillé « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ».

#### **Hauteur du socle**

La hauteur du socle ne peut pas dépasser 50 centimètres.

#### **Hauteur libre sous plafond**

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m); les locaux utilitaires auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m). Les locaux aménagés dans les combles devront avoir une hauteur suffisante selon leur utilisation sur au moins deux tiers de leurs surfaces.

Les loggias sont permises.

### 3.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

Le nombre de niveaux est fixé dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique du PAP.

### 3.4 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 3. (3) 1. e)

La hauteur des constructions à la corniche est fixée dans la partie graphique du PAP.

La hauteur des constructions au faîte est fixée dans la partie graphique du PAP.

La hauteur des constructions à l'acrotère est fixée dans la partie graphique du PAP.

La hauteur maximale hors tout correspond à la distance entre le point extrême de la construction et le niveau de référence. Elle est identifiée par le sigle « ht » et est fixée dans la partie graphique. Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation...) ne peuvent dépasser le gabarit fictif défini à l'article 3.5. Cette hauteur est définie pour les constructions avec une toiture plate.

Chaque groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur à la corniche, hauteur au faîte, pente de la toiture) et de matériaux et teintes utilisés.

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

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

Les pentes des toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

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.

Sur un même lot, les formes de toiture autorisées pour les surfaces constructibles pour dépendances sont de même type que celles autorisées pour les surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Dans le cas d'une toiture à deux pans :

- la toiture est en bâtière (toitures à deux pans de pente et longueur égales),
- la pente a une inclinaison maximale de quarante degrés (40°),
- la corniche peut faire saillie de maximum cinquante centimètres (0,50 m) sur l'alignement de façade,



- les fenêtres dans le plan de la toiture sont admises. La somme de leurs surfaces ne peut dépasser vingt pour cent (max 20 %) de la surface de la toiture.

Dans le cas d'une toiture plate :

- pour les maisons unifamiliales, le niveau en retrait doit s'inscrire dans le gabarit fictif formé par une toiture en bâtière à deux pans d'inclinaison maximale de quarante-cinq degrés (45°),
- pour les maisons plurifamiliales, le niveau en retrait l'est par rapport à toutes les façades, suivant le même gabarit fictif défini ci-avant,
- les toitures plates peuvent être végétalisées ou recouvertes de gravier.

L'installation de **panneaux solaires** thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

### **3.6 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.
- Pour les toitures : l'ardoise et les tuiles plates de ton gris anthracite mat sont autorisés pour les toitures en pente.

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

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

Les dépendances reprises sur la partie graphique par le trait tillé « limites de surfaces constructibles pour dépendances » sont destinées à l'aménagement d'un garage. Le carport est autorisé.

L'aménagement d'un abri de jardin par bâtiment d'habitation est autorisé dans l'espace vert privé. L'implantation et les prescriptions dimensionnelles sont à reprendre du règlement sur les bâtisses.

## ART. 4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

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

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

Les emplacements privés de stationnement pour voitures doivent être aménagés sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>).

Le minimum est de :

- un (1) emplacement par unité d'habitation de surface habitable inférieure à 70 m<sup>2</sup>,
- deux (2) emplacements par unité d'habitation de surface habitable supérieure à 70 m<sup>2</sup>.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

### 4.2 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 ou carports 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.

#### **Pour les maisons unifamiliales**

L'aménagement du garage doit se faire de plain-pied pour les maisons unifamiliales. L'inclinaison de l'accès est limitée à sept pour cent (7 %).

#### **Pour les maisons plurifamiliales**

L'emplacement exact des rampes d'accès aux maisons plurifamiliales reste à définir dans le projet d'exécution. Au moins dix pour cent (10 %) de la rampe d'accès aux maisons plurifamiliales est à couvrir d'une toiture plate végétalisée.

Dans un souci de qualité et de faisabilité architecturale, l'accès piéton aux maisons plurifamiliales représenté sur la partie graphique peut être décalé sur la façade principale, suivant le projet d'autorisation de bâtir. Les emplacements de stationnement sont à aménager à proximité de l'accès piéton et leur configuration peut être adaptée si l'accès devait être décalé.

Néanmoins, les règles suivantes sont à respecter :

- le nombre d'emplacements définis sur la partie graphique est à respecter,
- l'accès piéton à la résidence a une largeur minimale de 1,90 m,
- l'emplacement de stationnement pour les personnes à mobilité réduite est directement adjacent à l'accès piéton menant à la maison plurifamiliale,
- une haie de petite hauteur est à planter entre les stationnements et la façade principale de la fenêtre constructible.

## ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

### 5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

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

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

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 et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment.
- des 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 suivant les conditions suivantes :

Typologie	Localisation	Destination	Matériaux imperméables	Matériaux perméables
<b>Maisons unifamiliales</b>	A l'avant	Accès carrossables et piétons	maximum 35 m <sup>2</sup>	maximum 40 m <sup>2</sup>
	A l'arrière	Aménagement de terrasses	maximum 20 m <sup>2</sup>	maximum 25 m <sup>2</sup>
<b>Maisons plurifamiliales</b>	Latéralement	Rampes d'accès au sous-sol	Au choix et suivant les limites définies par la partie graphique du PAP	
	A l'arrière ou latéralement	Aménagement de terrasses	maximum 20 m <sup>2</sup> par logement au rez-de-chaussée	maximum 25 m <sup>2</sup> par logement au rez-de-chaussée
<b>Bâtiment à caractère artisanal</b>	Sur la partie graphique	Manœuvre et accès	Au choix et suivant les limites définies par la partie graphique du PAP	

### 5.2 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 du village, 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.

Les chemins privés jusqu'aux dépendances peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

### 5.3 Servitudes de passage

La partie graphique du PAP reprend deux servitudes de passage. La servitude de passage reprise sur la partie graphique par le chiffre 1 a pour objectif l'écoulement des eaux pluviales pour le raccordement au réseau séparatif d'assainissement.

Pour les lots 12 et 13, le propriétaire n'accédant pas à l'arrière de sa parcelle pour cause d'implantation en mitoyenneté, la servitude de passage reprise sur la partie graphique par le chiffre 2, au plus court jusqu'au domaine public sur les lots adjacents, a pour seule fin l'entretien de l'espace vert privé arrière.

### 5.4 Éléments naturels à conserver

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

Il n'y a pas d'éléments naturels à conserver sur le site concerné par le présent PAP.

## ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

### 6.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées. La voirie superposée du hachurage « revêtement perméable » peut être réalisée avec des matériaux perméables.

### 6.2 Stationnement

Les emplacements publics de stationnement pour voitures prévus dans le cadre du présent PAP sont repris au cas par cas sur la partie graphique du PAP.

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants), c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

### 6.3 Prescriptions spécifiques aux chemins piétonniers

Les chemins pour piétons et cyclistes sont à réaliser en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé et sans bordures. La végétation spontanée qui s'y installe augmente la valeur écologique. La transition entre les surfaces de circulation et les espaces verts privé et public se fait à niveau et sans bordure saillante.

### 6.4 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 la conduite pour eaux pluviales vers la rue de Steinfort.

## **ART. 7. 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).

Les haies végétales sont constituées d'arbustes d'essences feuillues autochtones.

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 indigène ou autochtone.

Le symbole « plantation projetée » de la partie graphique du PAP exprime l'emplacement où un arbre à haute tige est à planter. Les arbres sont d'essence identique et autochtone.

**ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

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

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

En raison de la configuration spécifique du terrain naturel, des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. Les remblais et déblais nécessaires à l'implantation des constructions dans les aires constructibles seront autorisés au cas par cas par l'autorité communale.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. L'utilisation de gabions est permise.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à cinquante centimètres (0,50 m), par des haies vives ou des grillages.

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

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

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