

Référence: 17705/100
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 16.12.2016
Le Ministre de l'Intérieur
Dan Karach

2. PARTIE ÉCRITE

2.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE

(RGD ART. 3(1))

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 69are et 35ca, constitué d'une seule parcelle 4260/12364 Section A de Schiffflange, commune de Schiffflange.

La délimitation et la contenance de la parcelle sont exprimées sur l'extrait cadastral et sur le tableau parcellaire produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie (ACT).

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

- l'extrait du plan cadastral « Origine : Administration du cadastre et de la topographie »
- le plan de levé topographique n°(ind) : 10776-01(B) du 22/01/2016 « Origine : Bureau des Géomètres Officiels GEOCAD »

La délimitation et la contenance de la parcelle 4260/12364 sont exprimées dans la partie graphique, plan de référence n°1511-A1-40-0000 indice B.

2.2 MODE D'UTILISATION DE SOL ADMISSIBLE

(RGD ART. 3 (2))

2.3 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

(RGD ART. 3 (3))

2.3.1 POUR LE LOT OU LA PARCELLE, RÈGLEMENT CONCERNANT

- A. La surface construite brute, la surface emprise au sol, la surface pouvant être scellée et l'espace vert privé

Espace vert privé

Le PAP fixe pour l'espace vert un minimum de 35% de la surface totale de la parcelle afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts de qualité.

- B. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Pour le **bâtiment nord**, un minimum d'un (1) emplacement pour véhicules est obligatoire.

Pour le **bâtiment sud**, un minimum de quinze (15) emplacements pour véhicules sont obligatoires.

Nombre d'emplacements de stationnement privé pour personnes à mobilité réduite

Un (1) emplacement pour personnes à mobilité réduite est obligatoire à proximité de chaque bâtiment, donc deux (2) emplacements pour personnes à mobilité réduite sont obligatoires pour le présent PAP.

Taille minimale des emplacements de stationnement pour voiture

La taille minimale d'un emplacement de stationnement pour voiture est de 5,00m X 2,50m.

- C. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs avant, postérieurs et latéraux ainsi que les distances entre les constructions sont reprises sur le plan n° 1511-A1-40-0000 B.

- D. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins hors sol et en sous-sol est fixé dans la partie graphique.

Le nombre de niveaux en retrait est fixé dans la partie graphique.

- E. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Les hauteurs des constructions principales et des dépendances sont fixées dans la partie graphique du PAP.

Hauteur hors tout

Pour chaque lot, un niveau de référence est défini. Ces niveaux correspondent aux niveaux du terrain actuel aux entrées des bâtiments actuels. Pour le bâtiment sud, ce niveau correspond à 283.03m, pour le bâtiment nord à 280.50m. La hauteur maximale des constructions principales hors tout (ht) est de 11,50m par rapport aux niveaux de références.

Lorsque la côte d'altitude n'est pas la même sur toute la toiture d'un lot, le faitage le plus élevé du lot est déterminant.

Pour les constructions principales, à l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des garde-corps et des lucarnes, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur et les équipements de conditionnement d'air, doivent se trouver soit à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° (quarante-cinq degrés) sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective, formant un saillie de 0,70m (zéro virgule soixante-dix mètres), soit déterminé par les pentes des toitures principales des constructions.

La hauteur maximale admissible pour la corniche (hc) des constructions principales est de 8,00m par rapport aux niveaux de références.

Ces principes sont repris dans la partie graphique n° 1511-A1-40-0000 B.

- F. Le nombre d'unités de logement par construction

Néant.

- G. Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Type disposition

Le type et disposition de construction admise est de deux constructions isolées (2-ci).

Le nombre maximal des constructions est repris sur la partie graphique n° 1511-A1-40-0000 B.

Disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Ces principes sont repris dans la partie graphique n° 1511-A1-40-0000 B.

Servitude de type urbanistique

Aucune zone de servitude ne se situe sur cette parcelle.

Profondeur des constructions, définition de la façade principale

La profondeur de construction mesurée à partir de la façade principale (fp) est fixée pour chaque lot dans la partie graphique du PAP.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50m).

Les locaux utilitaires destinés au séjour temporaire de personnes, les niveaux en sous-sol, caves, greniers et garages devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20m).

Hauteur du socle

La hauteur du socle n'est pas fixée dans le présent PAP.

Avant-corps

Les avant-corps ne sont pas permis en dehors des « limites de surfaces constructibles pour une construction destinées au séjour prolongé ».

2.3.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP

A. Les formes, pentes et orientations des toitures

Toute forme de toiture pour les constructions principales est acceptée dans le cadre du présent PAP.

Toute forme de toiture est admise pour les dépendances et les garages.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et l'aménagement de fenêtre de toit ou toute autre ouverture permettant de faire pénétrer le soleil ou d'aérer est admise.

B. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les pentes des rampes des accès carrossables ne doivent pas dépasser 15% et doivent être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie publique.

C. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts privés de qualité, les principes suivants sont à respecter :

- Un maximum des espaces verts actuellement existants seront maintenus.

- Dispositions particulières reprises dans le document « Ökobilanzierung » (Oeko-Bureau, Août 2015)

D. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Les dimensions des aménagements extérieurs

Les dimensions sont reprises sur le tableau des surfaces (annexes du présent PAP).

Remblais et déblais de terre

Nulle part le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1m par des remblais ou de 2m par des déblais.

Clôture

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2.20m sont admises.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont acceptés au besoin du PAP.

La hauteur visible du mur de soutènement ne doit pas dépasser un mètre et cinquante centimètre (max 1,50m) au-dessus du niveau du terrain aménagé. La hauteur du mur de soutènement doit dépasser la côte du terrain le plus élevé au maximum de 0,10m.

Murets

Des murets d'une hauteur maximale de cinquante centimètres (50 cm) au-dessus de la voie desservante sont autorisés sur les limites de la parcelle.

Surfaces consolidées

Toutes les surfaces aménagées doivent être exécutées sur les surfaces consolidées.

- E. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.

Les constructions et les éléments naturels à conserver

Il n'existe pas de constructions à conserver. Si des éléments naturels comme visés par Art. 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles seront condamnés dans le cadre du projet, des mesures compensatoires suivant le document « Ökobonus » (Ministère du Développement durable et des Infrastructures – Département Environnement Version 10/2013) seront à entreprendre.

Les constructions à démolir

Toutes les constructions existantes à démolir sont reprises dans la partie graphique du PAP.

- F. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Dépendances

Pour le bâtiment isolée, une dépendance de type abris de jardin/garage est permise à l'intérieur des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, comme repris dans la partie graphique n° 1511-A1-40-0000 B.

Les dépendances de type débarras/abris de jardin/garages jusqu'à une surface utile de 20m² sont admises. Elles doivent s'intégrer dans le contexte architectural (formes, toiture, teintes, matériaux).

La construction de dépendances de type garage n'est admise que dans les limites des surfaces constructibles. La hauteur des dépendances est limitée à 4,00m.

2.3.3 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

L'esthétique

Toutes les constructions du présent PAP devront utiliser des couleurs s'intégrant harmonieusement dans le quartier. Les couleurs criardes ou d'une teinte très vive sont interdites.

Trois (3) matériaux ou teintes d'enduit en façade au maximum sont permis par construction.

La couleur et l'emploi des matériaux

Pour les façades, l'enduit, l'ardoise, la pierre, le bois, les habillages métalliques ou les panneaux composites peuvent être utilisés. Chaque façade comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduit.

Les façades de toutes dépendances doivent s'intégrer dans le tissu des façades principales.

Conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

Les constructions proposées doivent former un ensemble harmonieux du point de vue architectural.

Les surfaces vitrées d'une superficie dépassant 3m² sont à réaliser avec un vitrage protégeant les oiseaux.

2.3.4 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Gestion des eaux de pluie et réutilisation de celle-ci

Les eaux pluviales récoltés par les toitures seront récupérées et utilisées pour l'usage à l'extérieur (arrosage, nettoyage, etc.) et/ou pour les installations sanitaires.

Utilisation des énergies renouvelables

Le besoin en énergie thermique doit être assuré ou par chaleur environnementale, électricité verte, par biogaz ou biomasse.

Choix des matériaux de construction

Les bois et matériaux dérivés du bois utilisés pour les aménagements extérieurs et la façade doivent provenir de forêts gérées de manière durable et disposer d'un certificat PEFC ou FSC. La protection du bois s'opère grâce à l'utilisation de bois imputrescibles ou à des mesures constructives.

Les pierres naturelles doivent avoir le marquage CE (provenance de l'Union européenne), ou doivent avoir le label XertifiX ou Fairstone (provenance de pays autres que ceux de l'UE).

Les matériaux isolants en mousse synthétique servant à l'isolation de l'enveloppe des bâtiments doivent être gonflés sans agents halogénés.

Les couvertures de toitures en zinc ne peuvent être posées que si elles sont recouvertes d'une couche protectrice organique (p.ex. laquage en poudre).

2.4 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

(RGD Art. 3 (4))

2.4.1 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

La viabilisation du projet correspond aux fonds nécessaires à la réalisation de l'accès principal par le « Aalen Escher Wee ». Ces fonds restent privés.

2.4.2 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

(RGD Art. 3 (4))

Le PAP ne prévoit pas de fonds destinés à être cédés au domaine public.

2.4.3 GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USÉES

Actuellement, seul un réseau de canalisation pour eaux mixtes est installé à l' « Aalen Escher Wee ». La présente parcelle est entièrement viabilisée. Après concertation avec l'Administration de la Gestion de l'Eau, il a été retenu que les eaux pluviales des toitures seront récoltées et raccordées via rigoles ouvertes au réseau du C.R.169. La canalisation des eaux usées est à raccorder au réseau des eaux mixtes existant au niveau du « Aalen Escher Wee ».