

**Commanditaire :**

Administration Communale de Bissen  
1, rue des Moulins  
L-7784 BISSEN  
Tél : +352 83 50 03-22  
Fax : +352 85 97 63  
Mail : [secretariat@bissen.lu](mailto:secretariat@bissen.lu)



**Mandataires :**

Romain Hoffmann architectes & urbanistes s.à r.l.  
38, rue Ermesinde  
L-1469 Luxembourg  
Tél : +352 46 91 70-1  
Fax : +352 46 91 67  
Mail : [archhoro@pt.lu](mailto:archhoro@pt.lu)

INCA – Ingénieurs Conseils Associés  
47, rue Gabriel Lippmann  
L6947 Niederanven  
Tél : +352 42 68 90  
Fax : +352 42 68 96  
Mail : [info@inca-ing.lu](mailto:info@inca-ing.lu)



---

Modifications de la partie écrite

---

Indice	Modifications	Date
A	Remarques suivant avis 17486/82C	février 2016
B	Remarques suivant avis commune	mars 2016
C	Remarques suivant avis commune	avril 2016

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. GENERALITES</b>	<b>3</b>
<b>2. MODE D'UTILISATION DE SOL</b>	<b>3</b>
<b>3. DEGRÉ D'UTILISATION DE SOL</b>	<b>4</b>
<b>3.1 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LE DEGRÉ D'UTILISATION DE SOL</b>	<b>6</b>
3.1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles et distances à observer entre constructions	6
3.1.2 Fusion de deux lots	6
3.1.3 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	6
3.1.4 Nombre d'étages pleins	7
3.1.5 Hauteur des constructions à l'acrotère	8
3.1.6 Les saillies sur les alignements de façade	10
3.1.7 Emplacements de stationnement en surface et souterrains	10
3.1.8 Espaces de rangement, vélos, buanderie	11
<b>4. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PAP</b>	<b>12</b>
4.1 Forme des toitures	12
4.2 Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages et voies de circulation	12
4.3 Surfaces destinées aux plantations	12
4.4 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs et surfaces consolidées	13
4.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	14
4.6 Matériaux et teintes	14
4.7 Antennes de télévisions, antenne collective et antennes paraboliques	14
4.8 Installations de chauffage	14
4.9 Mur de séparation pour les constructions jumelées	14
4.10 Cession des surfaces de terrain	15
<b>5. ANNEXES</b>	<b>16</b>

## 1. GÉNÉRALITÉS

Le présent Projet d'Aménagement Particulier, élaboré en collaboration avec l'administration communale de Bissen a pour objet la construction de résidences à appartements, de maisons isolées et de maisons jumelées.

Le territoire couvert par le présent PAP est classé en « zone d'habitation – secteurs d'aménagement particulier ». Il concerne les parcelles 294/3609, 292/3373, 322/3378 et 568/3380.

## 2. MODE D'UTILISATION DE SOL

Pour chaque aire constructible, le mode d'utilisation du sol est défini comme suit :

Les **lots 1-14, 18-25, 29-36, 39-61 et 63-66** sont destinés aux maisons d'habitation unifamiliale avec jardin.

Le **lot 15** est destiné aux bâtiments mixtes avec les fonctions suivantes :

- Au rez-de-chaussée et au premier étage: services, commerces, restaurant, café, établissement sociaux, bureaux, cabinets de professions libérales et logements
- Au deuxième étage est autorisé seul le logement
- Pour tout l'immeuble, le pourcentage minimum de surface de logements est de trente pour cent (min 30%).

Les **lots 16, 17, 26, 27 et 28** sont destinés aux immeubles d'habitation collective. Les lots 27 et 28 sont réservés pour des logements sociaux.

Les **lots 37, 38 et 62** sont destinés aux immeubles d'habitation collective pour personnes âgées avec une mixité possible de cabinets de professions libérales, crèches et commerces de quartier. Le pourcentage minimum de surface de logements est fixé à soixante pour cent (min 60%).

Le nombre maximal d'unités d'habitation est fixé à 145 pour l'ensemble du présent PAP.

Dans les immeubles collective avec logement(s), une cohabitation de différents type de ménage doit être possible (ménages à une personne, à deux personnes, à une personne avec un enfant, à une personne avec deux enfants, à deux personnes avec un enfant, etc...). La majorité des logements (75 %) possède un espace extérieur généreux (profondeur minimale de deux mètres (2,00) pour les terrasses, balcons ou loggia).

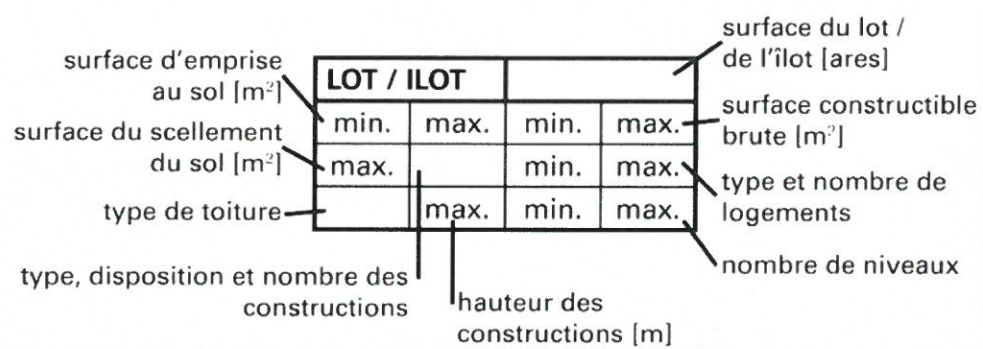
On entend par commerce de quartier : petite épicerie, librairie, boulanger, boucher ; par cabinet de professions libérales, des petits bureaux ou services comme avocats, notaires, architectes, ingénieurs, médecins, kinésithérapeutes, assurance, etc.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir comporte le calcul des surfaces, ainsi que l'indication du calcul du COS, du CSS et du CUS sur base d'un plan ne reprenant que les dimensions principales.

### 3. DEGRÉ D'UTILISATION DE SOL

Exprimé par le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'utilisation du sol (CUS).

Le degré d'utilisation du sol est indiqué pour chaque lot dans la partie graphique du présent PAP.



**Figure 1 : Illustration à titre indicatif**

Source : MIAT, brochure « Urbanisme et plan d'aménagement communal »

Le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'utilisation du sol (CUS), se calculent par les surfaces maximales y correspondant, précisées pour chaque lot dans la partie graphique.

Le tableau ci-dessous reprend la surface de chaque lot, ainsi que son COS et CUS.

Référence LOT / ÎLOT	Surface du terrain à bâtir net (m²) **	COS	CMU
1	428	0,386	0,748
2	429	0,385	0,746
3	430	0,384	0,744
4	429	0,385	0,746
5	428	0,386	0,748
6	465	0,355	0,688
7	473	0,349	0,613
8	464	0,356	0,625
9	462	0,357	0,628
10	470	0,351	0,617
11	474	0,348	0,612
12	468	0,353	0,620
13	361	0,346	0,748
14	378	0,331	0,714

15	1428	0,378	1,057
16	2490	0,289	0,904
17	3452	0,209	0,652
18	419	0,377	0,692
19	411	0,384	0,706
20	416	0,380	0,697
21	425	0,372	0,682
22	422	0,374	0,687
23	418	0,378	0,694
24	416	0,380	0,697
25	423	0,373	0,685
26	876	0,411	1,153
27	1438	0,250	0,702
28	1291	0,279	0,782
29	395	0,392	0,734
30	397	0,390	0,730
31	395	0,392	0,734
32	423	0,366	0,685
33	429	0,361	0,676
34	495	0,313	0,586
35	484	0,320	0,599
36	402	0,385	0,721
37	1026	0,292	0,828
38	864	0,347	0,984
39	483	0,352	0,642
40	470	0,362	0,659
41	452	0,376	0,689
42	508	0,335	0,610
43	603	0,282	0,514
44	600	0,283	0,517
45	593	0,266	0,489
46	504	0,313	0,575
47	513	0,308	0,565
48	495	0,319	0,586
49	460	0,343	0,630
50	405	0,400	0,765
51	419	0,398	0,740
52	429	0,396	0,723
53	426	0,399	0,728
54	441	0,283	0,612
55	445	0,281	0,607
56	459	0,272	0,588
57	469	0,362	0,661
58	545	0,308	0,569
59	535	0,314	0,579
60	519	0,324	0,597
61	529	0,318	0,586
62	1729	0,301	0,867
63	419	0,398	0,740
64	413	0,399	0,751
65	409	0,398	0,758
66	456	0,362	0,680

(\*\*) Surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

## 3.1 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LE DEGRÉ D'UTILISATION DE SOL

### 3.1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles et distances à observer entre constructions

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris pour chaque lot dans la partie graphique du présent PAP. Les distances de reculs ne tiennent pas compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

### 3.1.2 Fusion de deux lots

Les lots suivants peuvent être fusionnés.

- Lots 18 et 19
- Lots 20 et 21
- Lots 22 et 23
- Lots 24 et 25
- Lots 31 et 32
- Lots 48 et 49

Les limites de surfaces constructibles (construction principale et dépendance) restent inchangées. La surface maximale d'emprise au sol, la surface maximale constructible ainsi que la surface maximale scellée se calcule en additionnant les valeurs des lots séparés.

### 3.1.3 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions hors sol sont à implanter sur les aires constructibles suivant le traitillé rouge correspondant aux « limites maxima pour constructions principales » dans la partie graphique.

#### **Alignement obligatoire**

La partie graphique prévoit des alignements obligatoires des façades sur les segments indiqués par le traitillé « Alignement obligatoire constructions principales ».

#### **Profondeur des constructions**

Les constructions hors sol possèdent une profondeur minimale de douze mètres (min. 12,00). La profondeur maximale est représentée sur la partie graphique.

#### **Niveau rez-de-chaussée**

Pour les constructions situées au-dessus du niveau de la route desservante:

Est à considérer comme rez-de-chaussée le niveau inférieur de la construction sortant sur la façade principale plus de 1 mètre et soixante centimètres (max 1,60 m) du terrain naturel non remblayé.

Pour les constructions situées au même niveau ou situées au-dessous du niveau de la route desservante :

Est à considérer comme rez-de-chaussée le niveau inférieur de la construction se trouvant sur la façade principale en moyenne à plus de 1 mètre et soixante centimètres (max 1,60) au-dessus du niveau de la route desservante.

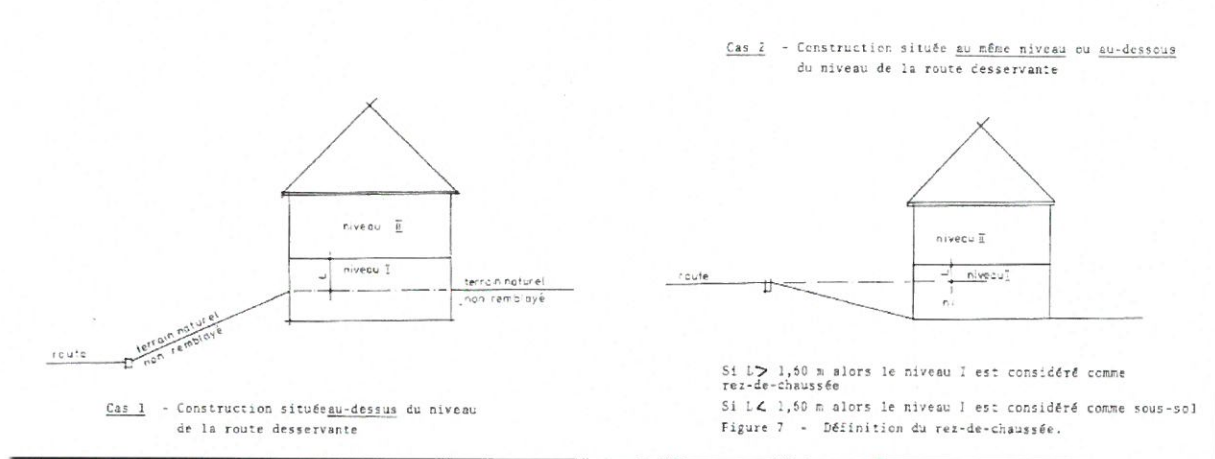


Figure 2 : Définition du niveau de rez-de-chaussée

Source : Règlement des bâtisses – Commune de Bissen

### Hauteur libre sous plafond

Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes ont une libre hauteur sous plafond d'au moins deux mètres soixante centimètres (min 2,60m) pour les logements, bureaux, cabinets pour professions libérales et les services et d'au moins trois mètres et vingt centimètres (min 3,20 m) pour les fonctions commerciales et de restauration.

### Construction sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées sous les constructions principales, et également jusqu'au traitillé correspondant aux « limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances souterraines » dans la partie graphique. Tous les locaux en sous-sol ont une hauteur libre minimale sans obstacles de deux mètres et trente centimètres (min 2,30m).

## 3.1.4 Nombre d'étages pleins

Le nombre de niveaux pleins figure pour chaque aire constructible dans la partie graphique, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, via un chiffre romain.

Le nombre indiqué supérieur exprime le maximum de niveaux pleins acceptés. Le nombre minimum de niveaux pleins à bâtir est de l'unité deux (2). Le niveau rez-de-chaussée est considéré comme niveau plein au même titre que les autres.

Au-dessus du dernier niveau plein des lots 15-17, 26-28, 37, 38 et 62 peuvent être construit un étage complémentaire unique en retrait, possédant une surface correspondant au maximum quatre-vingts pour cent (max 80%) de la surface de l'étage plein sur lequel il se situe. Les étages en retrait peuvent être construits jusqu'à l'aplomb des façades latérales du volume principale en respectant un recul de minimum un mètre (min 1,00 m) de la façade principale. Pour le lot 15, l'étage en retrait doit être construit jusqu'à l'aplomb de la façade arrière.

### 3.1.5 Hauteur des constructions

Le tableau récapitulatif ci-dessous reprend pour chaque lot le nombre de niveaux pleins et la hauteur hors tout minimale et maximale. Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la rue dans l'axe de la construction.

Pour les constructions principales jumelées, la hauteur maximale est mesurée sur le côté jumelé des deux constructions avoisinantes ; cette hauteur est obligatoire.

Référence LOT / ÎLOT	Nombre de niveaux pleins	Hauteur hors tout minimale (m)	Hauteur hors tout maximale (m)
1	2	8,50	8,50
2	2	8,50	8,50
3	2	8,50	8,50
4	2	8,50	8,50
5	2	8,50	8,50
6	2	8,50	8,50
7	2	7,50	8,50
8	2	7,50	8,50
9	2	7,50	8,50
10	2	7,50	8,50
11	2	7,50	8,50
12	2	7,50	8,50
13	2	9,00	9,00
14	2	9,00	9,00
15	2 + 1R	8,00/6,00	9,00/6,50
16	2 + 1R	6,50/9,00	7,50/10,00
17	2 + 1R	6,50/9,00	7,50/10,00
18	2	7,00	7,00
19	2	7,00	7,00
20	2	7,00	7,00
21	2	7,00	7,00
22	2	7,00	7,00
23	2	7,00	7,00
24	2	7,00	7,00
25	2	7,00	7,00
26	2 + 1R	6,50/9,00	7,50/10,00
27	2 + 1R	6,50/9,00	7,50/10,00
28	2 + 1R	6,50/9,00	7,50/10,00
29	2	7,00	7,00
30	2	7,00	7,00

31	2	7,00	7,00
32	2	7,00	7,00
33	2	7,00	7,00
34	2	7,00	7,00
35	2	7,00	7,00
36	2	7,00	7,00
37	2 + 1R	6,50/9,00	7,50/10,00
38	2 + 1R	6,50/9,00	7,50/10,00
39	2	6,00	7,00
40	2	6,00	7,00
41	2	6,00	7,00
42	2	6,00	7,00
43	2	6,00	7,00
44	2	6,00	7,00
45	2	6,00	7,00
46	2	6,50	6,50
47	2	6,50	6,50
48	2	6,50	6,50
49	2	6,50	6,50
50	2	7,00	8,00
51	2	7,00	8,00
52	2	7,00	8,00
53	2	7,00	8,00
54	2	8,00	9,00
55	2	8,00	9,00
56	2	8,00	9,00
57	2	7,00	8,00
58	2	6,00	7,00
59	2	6,00	7,00
60	2	6,00	7,00
61	2	6,00	7,00
62	2 + 1R	6,50/9,00	7,50/10,00
63	2	6,50	7,50
64	2	6,50	7,50
65	2	6,50	7,50
66	2	6,50	7,50

Les superstructures ponctuelles (maximum dix pour cent (max 10%) de la surface du dernier étage, et exclusivement pour installations techniques : cages d'ascenseur, techniques de ventilation,...) peuvent dépasser de maximum un mètre et cinquante centimètres (max 1,50) la hauteur définie seulement en cas de toitures plates. Ces superstructures ponctuelles doivent présenter un recul d'au moins 1 mètre et cinquante centimètre (min 1,50) de l'alignement des façades.

La hauteur maximale des car-port est de trois mètres (3,00) ; celle des garages et dépendances de trois mètres cinquante centimètres (3,50). La hauteur de ces constructions est mesurée à partir du niveau de la rue dans l'axe de la construction. Pour les garages jumelés, la hauteur maximale est mesurée sur le côté jumelé des deux constructions avoisinantes ; cette hauteur est obligatoire.

### 3.1.6 Les saillies sur les alignements de façade

Les saillies de constructions, telles que balcons, vérandas, ou avant-corps, devront être implantées à l'intérieur des limites définies dans la partie graphique par le traitillé « Limite de surface constructible pour avant-corps ». Elles ne sont autorisées qu'au niveau du rez-de-chaussée.

Pour les logements collectifs, les balcons en saillie sont autorisés sur toutes les façades et peuvent avoir une surface égale à vingt pourcents (max. 20%) de la surface de la façade concernée de l'immeuble, leur saillie ne peut pas dépasser un mètre cinquante centimètres (1,50m).

Les terrasses et balcons en étage doivent être munis d'un garde-corps d'au moins un mètre (min 1,00m) de hauteur.

### 3.1.7 Emplacements de stationnement en surface et souterrains

Les maisons unifamiliales du lot 1-12, 18-25, 39-53, 57-61 et 63-66 ont deux emplacements (intérieurs) dans un garage et/ou sous un car-port accolé à la construction principale comme indiqué dans la partie graphique. Pour les lots 13, 14 et 54-56 les deux emplacements sont aménagés à l'intérieur du volume principal. Pour les maisons unifamiliales des lots 29-36 sont autorisés seulement deux emplacements sous un car-port regroupé au bord de la rue desservante. Le nombre minimum de places pour toutes les maisons unifamiliales est de deux (2). Aucun emplacement extérieur ne sera autorisé dans les reculs arrière. Les constructions jumelées des garages ou car-port doivent être indépendantes pour chaque lot. Pour les lots 18-28, 29, 30 et 45-49, un passage couvert entre la construction principale et le garage/car-port est autorisé sur une largeur de un mètre et cinquante centimètres (max. 1,50). Seule des constructions légères sans fermeture latérale sont accordées.

Les emplacements intérieurs des immeubles de logements collectifs sont aménagés dans un garage collectif souterrain. Le nombre de places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Le minimum est de :

- deux emplacements par logement à l'intérieur ou l'extérieur ; seul pour les lots 37, 38 et 62 (logements pour personnes âgées) un emplacement par logement est suffisant
- un emplacement par tranche de quarante mètres carrés (40m<sup>2</sup>) de surface pour les commerces, bureaux, cabinets de professions libérales, cafés et restaurants

Les emplacements et le calcul du nombre de places de stationnement doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Tous les emplacements doivent avoir des accès faciles et permanents à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation. Pour les emplacements en plein air, toutes les dispositions doivent être prises pour intégrer l'aire de stationnement harmonieusement dans le paysage environnant, notamment par des plantations de densité et de taille suffisantes.

Les emplacements extérieurs de tous les lots doivent être réalisés avec un revêtement perméable à l'eau par des pierres de gazon.

### 3.1.8 Espaces de rangement, vélos, buanderie

Les immeubles de logements collectifs sont pourvus d'une cave individuelle par logement d'au moins cinq pour cent (min 5%) de sa surface utile suivant cadastre vertical. Si le bâtiment ne possède pas de buanderie collective, chaque logement doit être pourvu d'une buanderie ventilée. Les immeubles de logements collectifs possèdent également un local à poussettes d'une surface minimale de six mètres carrés (6,00).

Les immeubles de logements collectifs doivent disposer d'un nombre suffisant d'emplacements pour vélos couverts, en sous-sol, au rez-de-chaussée ou encore dans un abri implanté dans la zone d'«espace vert privé» avec un recul minimal de trois mètres (3,00) aux limites du terrain et une surface maximale de trente mètre au carré (30,00). La dernière disposition est soumise à une demande d'autorisation séparée. Le minimum est un emplacement de vélo par logement et la superficie minimale à prendre en compte est de un mètre et cinquante centimètres carrés par vélo (min 1,50) hors surface de circulation.

## 4. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PAP

### 4.1 Forme des toitures

Toutes les constructions, donc tous les volumes principaux ainsi que les volumes secondaires (garages, car-ports...) sont pourvues de toitures plates (tp) végétalisées extensives. Pour les volumes principaux, des toits à 4 versants sont autorisés avec une pente entre 20° et 30° si la gouttière est emboîtée derrière un acrotère dépassant de minimum trente centimètres (min. 30) la gouttière. Le faîtage ne peut pas dépasser la hauteur hors tout défini pour chaque lot.

Les terrasses en toitures ne sont pas autorisées ni sur la toiture du dernier étage du bâtiment principal, ni sur la toiture des volumes secondaires.

Les coupoles et l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont admises sur le toit de la construction principale, ne dépassant pas un mètre (max 1,00) de hauteur, ayant un recul de un mètre cinquante centimètres (min. 1,50) de l'alignement des façades principales et ne couvrant pas plus que soixante-quinze pourcents (max. 75%) de la surface de la toiture. L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïque est interdite dans les jardins et sur les toits des dépendances.

### 4.2 Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages et voies de circulation

Les accès aux garages 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. Les pentes d'accès aux garages des immeubles de logements collectifs ne peuvent être supérieures à quinze pour cent (max 15%), mesurées sur l'axe de la rampe. Les rampes ont une largeur minimale de trois mètres cinquante centimètres (min 3,50) sur la partie rectiligne et quatre mètres (min 4,00) sur la partie circulaire. Les voies à double sens ont une largeur minimale de cinq mètres (min 5,00) sur la partie rectiligne et six mètres (min 6,00) sur la partie circulaire.

Les voies piétonnes ont une largeur minimale de un mètre et cinquante centimètres (min 1,50) et sont réalisées en revêtement perméable de minimum cinquante pour cents (min. 50%).

### 4.3 Surfaces destinées aux plantations

#### 4.3.1 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé » (Evp)

Les espaces libres entre la façade principale et les alignements de la voie doivent être aménagés sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en revêtement perméable. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, les plantations devront garantir une bonne visibilité. Chaque bâtiment doit être

pourvu d'un accès propre vers les espaces verts privés arrière et latéraux, sans devoir passer par les sous-sols.

Le présent PAP impose la plantation d'un arbre de haute tige et cinq buissons par tranche de cinq ares de terrains (arrondie à l'unité supérieure), pour chaque lot privé considéré. Une liste des plantations recommandées est jointe en annexe.

#### **4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs et surfaces consolidées**

Les lots privés ne peuvent pas être clôturés par des murets ou des panneaux. Alternativement ils peuvent être clôturés par des haies ne dépassant pas une hauteur de deux mètres (max 2,00 m) et ne doit en aucun cas perturber la sécurité de circulation. Une clôture en treillis métallique peut être intégrée dans les haies de délimitation. Les murs de soutènement ne peuvent avoir une hauteur maximale à un mètre (max 1,00) et sont à réaliser en pierres naturelles de basalte, en rocher ou en aspect de pierres naturelles.

Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Tous travaux de terrassement viseront à améliorer l'intégration d'une construction dans le site. Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans ad hoc.

En général, tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage, entravent la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

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

Les garages et car-ports doivent être implantés tel qu'indiqué sur la partie graphique, sans accord préalable des propriétaires voisins.

Un abri de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture ou de roulettes, etc.... peut être implanté avec un maximum de neuf mètres carrés (max 9,00 m<sup>2</sup>) tel qu'indiqué sur la partie graphique, sans accord préalable des propriétaires voisins. La hauteur maximale est de trois mètres (3,00) par rapport au terrain projeté. Si la partie graphique ne prévoit pas de surface séparée pour un abri de jardin, la surface est comprise dans les alignements des dépendances. Les abris de jardin sont à réaliser avec une toiture plate, de préférence végétalisée.

#### 4.6 Matériaux et teintes

Les matériaux admis sont :

Pour les façades des constructions principales : l'enduit en teinte claire.

Les constructions jumelées et en bande doivent présenter une harmonie d'ensemble du point de vue des ouvertures (dimensions, formats, rythme entre les pleins et les vides), des matériaux et des couleurs.

Pour les dépendances, les avant-corps et maximum trente pour cent (max 30%) des façades des volumes principaux sont autorisés les matériaux suivants : bois, ardoise, briques, panneaux composites.

Chaque bâtiment comporte au maximum trois matériaux différents pour les façades.

La construction des car-port doit être obligatoirement en bois ; et ne peut être fermé sur maximum trois côtés avec un habillage en bois.

#### 4.7 Antennes de télévisions, antenne collective et antennes paraboliques

Les immeubles de logements collectifs doivent disposer d'une antenne collective ou d'une antenne parabolique collective pour la réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Pour tous les immeubles : l'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades, dans les jardins et sur les toits des dépendances. Alternativement les antennes paraboliques peuvent être installées sur les toitures plates des constructions principales en respectant un recul de minimum deux mètres (min 2,00 m) des alignements de façade.

#### 4.8 Installations de chauffage

Pour les maisons unifamiliales tous types de système de chauffage sont autorisés à part les échangeurs géothermiques verticaux.

Les logements collectifs (lot 15-17, 26-28, 37, 38 et 62) sont à raccorder au chauffage urbain mis à disposition dans la rue par la commune.

Des cheminées apparentes en façade ne sont autorisées qu'en inox.

#### 4.9 Mur de séparation pour les constructions jumelées

Une séparation en construction légère entre les constructions jumelées sera autorisée sur le côté postérieur entre les terrasses, sur une hauteur maximum de deux mètres (max 2,00 m) et sur une profondeur maximum de trois mètres (max 3,00 m).

#### 4.10 Cession des surfaces de terrain

L'ensemble des terrains est à considérer comme terrain privé. La répartition des parcelles prévoit une transformation de ca. 28,25% de la surface totale en espace vert public ou en surface de viabilisation et sera donc transformé en « domaine public communal ». Une convention entre l'administration communale et les propriétaires actuels des terrains est à établir avant l'exécution du présent PAP. La parcelle actuellement classé comme « domaine public » peut rester inchangé vue que ce terrain ne sera pas privé après la répartition des nouvelles parcelles.

## 5. ANNEXES

### 5.1 Définitions

**Acrotère** On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

**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.

**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 de stationnement.

**Coeff. De scellement du sol (CSS)** On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

**Coeff. d'occupation du sol (COS)** On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions et la surface du terrain à bâtir net.

**Coeff. d'utilisation de sol (CUS)** On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.

**Dépendance** On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Étage en retrait** On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Hauteur à l'acrotère** cf. article 3.1.4

**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.

**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.

**Lot** On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**Maison jumelée** On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Niveau plein** cf. article 3.1.3

**Surface construite brute** On entend par surface construite brute la surface hors œuvre 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** On entend par surface non aménageable les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m ; les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts, les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur ; les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup>.

**Surface scellée** Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins, terrasses 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 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

## 5.2 Recommandations des plantations dans les espaces verts privés

- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Acer cappadocicum* ‚Rubrum‘ – roter Kolchischer Ahorn
- *Acer rubrum* ‚Armstrong‘ – Rot-Ahorn, Scharlach-Ahorn, Sumpf-Ahorn
- *Alnus cordata* – Herzblättrige Erle
- *Amelanchier ovalis* oder *A. lamarckii* – Echte Felsenbirne oder Kupfer-Felsenbirne
- *Carpinus betulus* – Hainbuche, Weißbuche
- *Corylus colurna* - Baumhasel
- *Hydrangea aspera sargentiana* – Rauhblatt Hortensie
- *Hydrangea petiolaris* – Kletterhortensie
- *Liquidambar styraciflua* - Amberbaum
- *Nothofagus antarctica* - Scheinbuche
- *Parrotia persica* - Parrotie
- *Prunus avium* ‚Plena‘ – Vogelkirsche
- *Prunus serrula* – Weiße Tibetkirsche
- *Prunus subhirtella* ‚Accolade‘ – Blütenkirshce, rosa halbgefüllt
- *Quercus palustris* – Sumpfeiche
- *Quercus robur* ‚Fastigiata‘ – Säulen-Eiche
- *Rosa* sp. zB. *Rosa canina*, *Rosa glauca*, *Rosa rugosa* - Wildrosenarten
- *Tilia cordata* ‚Rancho‘ – Kleinkronige Winter-Linde
- *Viburnum burkwoodii* – Duftschneeball
- *Viburnum carlcephalum* – Großer Duftschneeball

### 5.3 Partie graphique