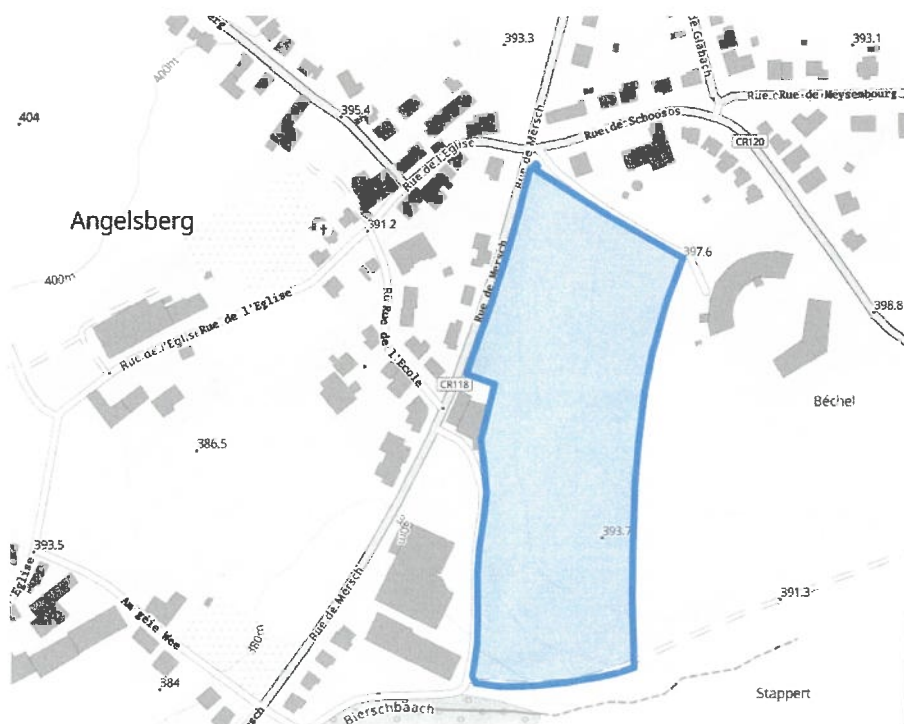





PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« Auf dem Bechel » à Angelsberg



PARTIE ÉCRITE — PARTIE GRAPHIQUE

Référence: 19616/125C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 21/09/2023
La Ministre de l'Intérieur

Talna Boffending



LUXPLAN S.A.
11 rue de la Gare - 1011 Luxembourg

Commanditaire**Administration Communale de Fischbach**

Référént: Marc Laux

1, Rue de l'Eglise

L-7430 Fischbach

Tél.: +32 70 84 1

E-mail: marc.laux@acfischbach.lu

**Mandataire****Luxplan S.A. Ingénieurs-conseils**

4, rue Albert Simon

L-5215 Contern

Tél.: +352 26 39 0 1

Fax: +352 30 56 09

Internet: www.luxplan.lu

**N° de référence du projet:** Numéro de projet**Référence rapport:** 20190781_C214_Version initiale_PE**Rapport rédigé par:** Magali THELEN**Rapport vérifié par:** Henning NIEBOER**Modifications du rapport**

Indice	Modifications	Date
	Version initiale	26/10/2022
A	Version modifiée suite à la réunion avec le CBE et promoteurs en date du 2022-11-10	15/11/2022
B	Version modifiée suite à la réunion du CC en date du 2022-11-23	25/11/2022
C	Version modifiée suite à la réunion avec le CBE en date du 2023-01-19	22/02/2023

TABLE DES MATIERES

ART. 1	PORTÉE JURIDIQUE	11
ART. 2	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES.....	11
ART. 3	REGIME DE PROPRIETE INITIALE.....	12
ART. 4	REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP	12
ART. 5	MODE D'UTILISATION DU SOL.....	13
ART. 6	DETERMINATION DE LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE	14
ART. 7	NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENTS.....	14
ART. 8	LOGEMENT ABORDABLE.....	14
ART. 9	TYPES DES CONSTRUCTIONS	17
9.1	Constructions destinées au séjour prolongé	17
9.2	Dépendances.....	17
9.3	Aménagements extérieurs ou constructions hors-sol fixes.....	17
ART. 10	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL	17
10.1	Règle générale	17
10.2	Limites de surfaces constructibles hors-sol	18
10.3	Limites de surfaces constructibles en sous-sol.....	18
ART. 11	RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LOTS OU PARCELLES	18
11.1	Reculs entre les constructions	18
11.2	Recul avant spécifique pour garages et carports.....	18
11.3	Reculs pour les abris de jardins, remises d'outils et autres locaux assimilés	18
11.4	Reculs pour les aménagements extérieurs ou constructions hors-sol fixes	18
ART. 12	ÉLÉMENTS EN SAILLIE	19
12.1	Corniches et avant-toits.....	19
12.2	Avant-corps, balcons, auvents et autres éléments semblables.....	19
12.3	Murs pare-vues.....	19
12.4	Autres saillies situées au sol.....	19
ART. 13	NIVEAUX	19
13.1	Niveaux indiqués en partie graphique.....	19
13.2	Niveaux en sous-sol.....	20
13.3	Niveaux hors-sols.....	20
ART. 14	HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SOIT A LA CORNICHE, AU FAITE OU A L'ACROTERE	20
ART. 15	TOITURES	20
15.1	Formes des toitures.....	20



15.2 Interruption de la corniche.....	21
15.3 Ouvertures en toiture.....	21
ART. 16 ELEMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES.....	21
16.1 Généralités.....	21
16.2 Implantations et reculs au sol.....	21
16.3 Éléments techniques en toiture.....	21
16.4 Éléments techniques en façade.....	22
16.5 Utilisation des énergies renouvelables.....	22
ART. 17 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	22
17.1 Généralités.....	22
17.2 Couleurs et emploi des matériaux en toiture.....	22
17.3 Couleurs et emploi des matériaux en façade.....	22
ART. 18 LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES.....	22
ART. 19 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES.....	23
19.1 Espaces verts privés (EVP).....	23
19.2 Espaces extérieurs pouvant être scellés.....	24
19.3 Modelage du terrain.....	24
ART. 20 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PUBLICS.....	26
20.1 Règle générale.....	26
20.2 Voies et surfaces de circulation.....	26
20.3 Raccordements du PAP à la voirie existante.....	26
20.4 Stationnements publics.....	26
20.5 Espaces verts publics (EVP).....	26
20.6 Gestion des eaux usées.....	27
20.7 Gestion de l'eau de pluie.....	27
20.8 Réseaux d'approvisionnement.....	27
20.9 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres.....	27
ART. 21 SERVITUDES.....	28
21.1 Zones de servitude « urbanisation ».....	28
21.2 Servitude de passage.....	29
21.3 Servitudes de passage ouvert au public.....	29
ART. 1 — PORTEE JURIDIQUE.....	9
ART. 2 — DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES.....	9
ART. 3 — REGIME DE PROPRIETE INITIALE.....	10
ART. 4 — REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP.....	10



ART. 5 – MODE D'UTILISATION DU SOL	11
ART. 6 – DETERMINATION DE LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE	12
ART. 7 – NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENTS	12
ART. 8 – LOGEMENT ABORDABLE	12
ART. 9 – TYPES DES CONSTRUCTIONS	13
9.1 – Constructions destinées au séjour prolongé	13
9.2 – Dépendances	13
9.3 – Aménagements extérieurs ou constructions hors-sol fixes	13
ART. 10 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL	13
10.1 – Règle générale	13
10.2 – Limites de surfaces constructibles hors-sol	14
10.3 – Limites de surfaces constructibles en sous-sol	14
ART. 11 – RECUS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LOTS OU PARCELLES	14
11.1 – Reculs entre les constructions	14
11.2 – Recul avant spécifique pour garages et carports	14
11.3 – Reculs pour les abris de jardins, remises d'outils et autres locaux assimilés	14
11.4 – Reculs pour les aménagements extérieurs ou constructions hors-sol fixes	14
ART. 12 – ÉLÉMENTS EN SAILLIE	14
12.1 – Corniches et avant-toits	15
12.2 – Avant-corps, balcons, auvents et autres éléments semblables	15
12.3 – Murs pare-vues	15
12.4 – Autres saillies situées au sol	15
ART. 13 – NIVEAUX	15
13.1 – Niveaux indiqués en partie graphique	15
13.2 – Niveaux en sous-sol	15
13.3 – Niveaux hors-sols	16
ART. 14 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SOIT À LA CORNICHE, AU FAÎTE OU À L'ACROTERE	16
ART. 15 – TOITURES	16
15.1 – Formes des toitures	16
15.2 – Interruption de la corniche	17
15.3 – Ouvertures en toiture	17
ART. 16 – ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES	17
16.1 – Généralités	17
16.2 – Implantations et reculs au sol	17
16.3 – Éléments techniques en toiture	17



16.4 – Éléments techniques en façade	18
16.5 – Utilisation des énergies renouvelables	18
ART. 17 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	18
17.1 – Généralités	18
17.2 – Couleurs et emploi des matériaux en toiture	18
17.3 – Couleurs et emploi des matériaux en façade	18
ART. 18 – LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES	18
ART. 19 – AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	19
19.1 – Espaces verts privés (EVP)	19
19.2 – Espaces extérieurs pouvant être scellés	20
19.3 – Modelage du terrain	20
ART. 20 – AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PUBLICS	21
20.1 – Règle générale	21
20.2 – Voies et surfaces de circulation	21
20.3 – Raccordements du PAP à la voirie existante	21
20.4 – Stationnements publics	21
20.5 – Espaces verts publics (EVP)	21
20.6 – Gestion des eaux usées	22
20.7 – Gestion de l'eau de pluie	22
20.8 – Réseaux d'approvisionnement	22
20.9 – Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres	22
ART. 21 – SERVITUDES	23
21.1 – Zones de servitude « urbanisation »	23
21.2 – Servitude de passage	24
21.3 – Servitudes de passage ouvert au public	24

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan N° 20190781-LP-U001, indice DC qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des lots projetés,
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé,
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée,
- les limites de surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles,
- les distances à observer entre les constructions,
- le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol,
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère, soit hors-tout,
- les formes, pentes, et orientations des toitures,
- le nombre d'unités de logement par parcelle,
- L'aménagement des dépendances, notamment les garages, carports et abris de jardin,
- le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol,
- le modelage de terrain,
- les constructions et éléments naturels à conserver,
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.
- l'aménagement du domaine public.

PARTIE ECRITE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 PORTEE JURIDIQUE

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP NQ est le suivant :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »,
- les parties graphiques et écrites du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Fischbach approuvées par la Ministre de l'Intérieur le 29.07.2021 et la Ministre de l'Environnement le 03.03.2021.
- le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS), voté au conseil communal le 25.11.2021.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite, respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG, respectivement les dispositions du RBVS de la commune de Fischbach, sont d'application.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire de la partie graphique.

ART. 2 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 4 hectares 50 ares 94 centiares.

Servent de fonds de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP, référence 2022188FISC daté du 8 février 2023, élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O.,
- le levé topographique, référence 20190781_LP_T001 indice A du 18 mars 2022, élaboré par le bureau d'études Luxplan S.A.

ART. 3 REGIME DE PROPRIETE INITIALE

Avant cession pour la viabilité du PAP en application de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur les parcelles suivantes :

Parcelles – Commune de Fischbach Section E d'Angelsberg dans son entièreté	Contenance	Propriétaire
Entier Parcelle 350/1416	2ha 02a 05ca	Damgé, Guy Pierre
Entier Parcelle 348/1415	2ha 41a 20ca	Immobilière Angelsberg S.A.
Entier Parcelle 348/906		
Entier Parcelle 348/907		
Entier Parcelle 348/648		
Entier Parcelle 348/649		
Entier Parcelle 347/0		
-Partie sans numéro cadastral (Chemin)	0ha 07a 69ca	Domaine public communal

Source : Terra GO, référence 2022188FISC

Les surfaces proviennent des fonds suivants :

- terrains privés : 4 hectares 43 ares 25 centiares (soit 44 325 m², 98,3 % de la surface totale),
- domaine public communal (Chemin) : 7 ares 69 centiares (soit 769 m², 1,7 % de la surface totale).

ART. 4 REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP

~~Le futur domaine privé représente environ 3 hectares 0 ares 81 centiares, soit 66.7 % de la surface totale du PAP. Il provient des fonds privés et publics. Ceux-ci sont à préciser dans le cadre du dossier d'exécution.~~

Le futur domaine public représente environ 1 hectare 50 ares 14 centiares, soit 33.3 % de la surface totale du PAP. Il provient de fonds privés et publics. Ceux-ci sont à préciser dans le cadre du dossier d'exécution.

Les fonds cédés au domaine public communal 1 hectare 43 ares 49 centiares, soit 31.8% de la surface totale, sont destinés principalement aux voies et espaces de circulation, aux places, placettes et aires de jeux, aux espaces verts publics, aux emplacements de stationnement public, à l'évacuation des eaux pluviales, aux bassins de rétention et au modelage du terrain.

~~Le futur domaine privé représente environ 3 hectares 0 ares 81 centiares, soit 66.7 % de la surface totale du PAP. Il provient des fonds privés et publics. Ceux-ci sont à préciser dans le cadre du dossier d'exécution.~~

TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 5 MODE D'UTILISATION DU SOL

Les terrains sont soumis par le plan d'aménagement général en partie à la zone mixte villageoise et en partie à la zone d'habitation 1.

Les zones d'habitation 1 englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Elles sont principalement destinées aux logements de type maison unifamiliale. Des maisons plurifamiliales y sont aussi admises mais également :

- des activités de commerce avec maximum 200 m² de surface de vente ;
- des activités artisanales et de loisirs ;
- des services administratifs ou professionnels ;
- des crèches ;
- des établissements d'hébergement comptant maximum 25 chambres ;
- des restaurants ;
- des débits de boissons ;
- des activités culturelles ;
- des activités de culte ;
- des équipements de service public ;
- des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones mixtes villageoises couvrent les parties de localités à caractère rural.

Elles sont destinées à accueillir :

- des habitations ;
- des activités artisanales ;
- des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 500 m² par immeuble bâti ;
- des activités de loisirs ;
- des services administratifs ou professionnels ;
- des services culturels et culturels ;
- des équipements de service public ;
- des hôtels ;
- des restaurants et des débits à boissons ;
- des établissements de petite et moyenne envergure ;
- des activités de récréation ;
- des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Le lot 1 doit avoir une part minimale de sa surface construite brute à réserver à l'habitation qui ne pourra être inférieure à 50 %.

ART. 6 DETERMINATION DE LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE¹

Pour la zone d'habitation 1, sur l'ensemble du PAP, au moins 60% des logements sont de type maison d'habitation unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Pour la zone mixte villageoise, les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble tel que les services, les bureaux et les logements sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

~~Le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut (CUB) est de maximum 0.7 ; le rapport entre la surface d'emprise au sol et la surface du terrain à bâtir net (COS) est de maximum 0,35 ; le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net (CSS) est de maximum 0.65 ; le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut est de maximum 20 et de minimum 12.~~

ART. 7 NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENTS

Le nombre maximal d'unité de logement par parcelle est donné au cas par cas dans la partie graphique du PAP. Il varie dans la zone d'habitation 1 entre 1 unité pour les maisons unifamiliales et jusqu'à maximum 8 unités pour les maisons plurifamiliales.

Un logement intégré est autorisé pour les maisons unifamiliales. Celui-ci n'est pas comptabilisé dans le calcul du nombre de logements.

ART. 8 LOGEMENT ABORDABLE

Conformément à l'article 29 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

<u>Lot</u>	<u>SCB destinée exclusivement au logement</u>	<u>SCB minimale réservée aux logements abordables</u>	<u>Nombre minimal de logements abordables</u>
1	3386 m ²	0 m ²	0 u.
2	300 m ²	0 m ²	0 u.
3	911 m ²	911 m ²	8 u.
4	911 m ²	911 m ²	8 u.
5	299 m ²	0 m ²	0 u.
6	299 m ²	0 m ²	0 u.
7	299 m ²	0 m ²	0 u.
8	1321 m ²	0 m ²	0 u.
9	317 m ²	0 m ²	0 u.
10	317 m ²	0 m ²	0 u.
11	317 m ²	0 m ²	0 u.
12	317 m ²	0 m ²	0 u.
13	317 m ²	0 m ²	0 u.
14	317 m ²	0 m ²	0 u.
15	322 m ²	0 m ²	0 u.
16	322 m ²	0 m ²	0 u.
17	322 m ²	0 m ²	0 u.
18	322 m ²	0 m ²	0 u.
19	322 m ²	0 m ²	0 u.
20	322 m ²	0 m ²	0 u.
21	322 m ²	0 m ²	0 u.
22	322 m ²	0 m ²	0 u.
23	366 m ²	0 m ²	0 u.
24	366 m ²	0 m ²	0 u.
25	366 m ²	0 m ²	0 u.
26	366 m ²	0 m ²	0 u.
27	200 m ²	200 m ²	1 u.
28	200 m ²	200 m ²	1 u.
29	200 m ²	200 m ²	1 u.

30	200	m ²	200	m ²	1	u.
31	200	m ²	200	m ²	1	u.
32	445	m ²	0	m ²	0	u.
33	445	m ²	0	m ²	0	u.
34	313	m ²	0	m ²	0	u.
35	313	m ²	0	m ²	0	u.
36	513	m ²	0	m ²	0	u.
37	344	m ²	0	m ²	0	u.
38	978	m ²	0	m ²	0	u.
39	200	m ²	200	m ²	1	u.
40	200	m ²	200	m ²	1	u.
41	200	m ²	200	m ²	1	u.
42	200	m ²	200	m ²	1	u.
43	300	m ²	0	m ²	0	u.
44	300	m ²	0	m ²	0	u.
45	300	m ²	0	m ²	0	u.
46	300	m ²	0	m ²	0	u.
47	300	m ²	0	m ²	0	u.
48	300	m ²	0	m ²	0	u.
49	455	m ²	0	m ²	0	u.
50	597	m ²	0	m ²	0	u.
51	479	m ²	0	m ²	0	u.
52	479	m ²	0	m ²	0	u.
53	479	m ²	0	m ²	0	u.
54	479	m ²	0	m ²	0	u.
55	479	m ²	0	m ²	0	u.
<hr/>						
Total	24066	m ²	3622	m ²	25	u.

pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logement supérieur à 25 unités, au moins quinze pour cent (15 %) de la surface construite brute maximale à dédier au logement est à réserver à la réalisation de logements abordables. Cependant, en contrepartie à la cession de fonds pour le logement abordable, le degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le PAP-NQ qui est défini dans le PAG est augmenté de 10 %.

La part réservée aux logements est de maximum 24 146 m² de surfaces construites brutes sur l'ensemble du PAPNQ.

Par conséquent, est à réserver pour le logement abordable au minimum 3622 m². Ceux-ci sont à répartir sur 11 lots distincts.



~~Les lots 27 à 31 et 39 à 42 sont à attribuer à du logement abordable de type maison unifamiliale avec un total de 9 unités de logement.~~

~~Les lots 3 et 4 sont à attribuer à du logement abordable de type appartement avec un total minimum de 16 unités de logements.~~

~~Les surfaces des logements abordables doivent notamment respecter les critères de surface utile d'habitation fixées par le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 exécutant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.~~

~~Les modalités exactes concernant les logements abordables sont à définir dans le cadre d'une convention entre le propriétaire et l'administration communale de Fischbach.~~

ART. 9 TYPES DES CONSTRUCTIONS

Les types de constructions autorisées sont soit de type unifamilial, plurifamilial, immeuble mixte ou immeuble abritant uniquement des affectations de non-logement.

9.1 Constructions destinées au séjour prolongé

Il est autorisé dans la surface constructible pour construction destinée au séjour prolongé de personnes, des locaux dédiés au stationnement privés de véhicules.

9.2 Dépendances

☐ Dépendance de type garages et carport

Les dépendances reprises en partie graphique sont exclusivement destinées à l'aménagement de garage ou de carport dédié au stationnement de véhicules, de vélos et de locaux servant pour l'abris de poubelles/rangements/jardins.

Pour les lots 8 et 38 b, une dépendance de type « local fermé commun » destinée à plusieurs unités de logement sis dans une résidence est imposée.

L'accolement en partie graphique entre une construction principale et une dépendance ou entre deux dépendances est à respecter. Sont considérées comme constructions principales les constructions abritant du séjour prolongé de personne en opposition à une dépendance ou un autre type d'ouvrage ancré.

Un garage dispose d'au minimum trois faces fermées en opposition à un carport disposant d'au maximum deux faces fermées.

☐ Dépendance de type abris de jardins, remises d'outils et autres locaux assimilés

Excepté sur les lots 1, 3 et 4, 8 et 38 chaque lot peut disposer au maximum d'une dépendance de type abris de jardins à condition que celle-ci soit réalisée en structure légère, ne dépasse pas une surface de 16 m² et que le degré d'utilisation du sol affecté au lot soit respecté.

9.3 Aménagements extérieurs ou constructions hors-sol fixes

Sont autorisés en dehors des enveloppes constructibles, des aménagements extérieurs tels que les terrasses couvertes et non couvertes, murs, rampes, escaliers, perrons, seuils et autres éléments semblables rattachés ou non aux constructions principales et aux dépendances.

Les aménagements extérieurs fixes qui ne sont pas perméables à l'eau sont à comptabiliser dans le calcul de la surface scellée.

ART. 10 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

10.1 Règle générale

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

10.2 Limites de surfaces constructibles hors-sol

Les limites de surfaces constructibles sont représentées dans la partie graphique du présent PAP. Les surfaces qui se trouvent dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou dans les surfaces pour dépendances (garages et carports) qui ne sont pas construites peuvent être traitées comme des espaces pouvant être scellés ou des espaces verts privés.

10.3 Limites de surfaces constructibles en sous-sol

Les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines sont reprises au cas par cas sur la partie graphique. Dans le cas où ces limites ne sont pas visibles, elles sont identiques aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et identiques aux limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Les dépendances peuvent recevoir des sous-sols exceptés pour les dépendances de type abris de jardin isolé (non accolée à un garage ou carport).

ART. 11 RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LOTS OU PARCELLES

11.1 Reculs entre les constructions

Les reculs avant, latéraux et arrière minimum, ainsi que les distances minimales à observer entre constructions et dépendances garage-carport sont repris au cas par cas dans la partie graphique.

11.2 Recul avant spécifique pour garages et carports

Les garages accolés, isolés ou partiellement intégrés dans le gabarit de la construction principale, implantés perpendiculairement à la voie desservante doivent respecter un recul ~~avant~~devant de minimum 5,00 m jusqu'à l'entrée du garage.

Les carports accolés ou isolés implantés perpendiculairement à la voie desservante doivent respecter un recul avant de minimum 1,00 m jusqu'à l'entrée du carport.

11.3 Reculs pour les abris de jardins, remises d'outils et autres locaux assimilés

Les reculs pour les abris de jardins, remises d'outils et autres locaux assimilés sont de :

- minimum 1,90 m si les façades orientées vers ces limites sont pourvues d'ouvertures,
- minimum 1 m si elles sont aveugles ;

Elles ne peuvent être présentes dans le recul avant. Elles peuvent être accolées aux constructions principales ou dans le prolongement des dépendances de type garage ou carport.

11.4 Reculs pour les aménagements extérieurs ou constructions hors-sol fixes

Tout aménagement extérieur ou construction hors sol fixe doit respecter un recul par rapport aux limites de parcelles de minimum 1,00 m.

Les aménagements pouvant générer des désagréments (bruits et odeurs de type poulailler, barbecue fixe, cuisine extérieurs, piscines) doivent respecter un recul par rapport aux limites de parcelle de minimum 2,50 m.

ART. 12 ÉLÉMENTS EN SAILLIE

Toutes les saillies de type avant-corps, balcon et auvent sont interdites sur les dépendances.

Les éléments de bâtiments en saillie, comme les balcons, les corps avancés, les auvents, les pergolas et autre installations semblables sont autorisés hors des surfaces constructibles où ils ne constituent pas une avancée de plus de 0,50 m. Ils doivent respecter une distance de 1,90 m minimum avec la limite de la parcelle.

Les balcons situés sur les façades avant ou latérales des constructions doivent avoir une longueur qui n'excède pas le tiers de la façade à laquelle elle se rapporte.

12.1 Corniches et avant-toits

Les corniches de toitures à versants peuvent faire saillie de maximum 35 cm sur l'alignement de façade du niveau situé directement en dessous. Dans le cas de décrochements de façade, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

12.2 Avant-corps, balcons, auvents et autres éléments semblables

Les avant-corps peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé de maximum 1,50 m à condition de respecter les reculs prévus pour les saillies et le maximum de surface construite brute autorisé. Dans le cas de maisons jumelées, les avant-corps doivent accuser un recul de minimum 1,90 m sur la limite latérale mitoyenne de propriété ~~ou être réalisé en un ensemble architectural cohérent~~. Ils sont autorisés uniquement à partir du premier étage.

Les balcons et auvents peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles de maximum 1,50 m. Dans le cas de maisons jumelées, les balcons doivent accuser un recul de minimum 1,90 m sur la limite latérale mitoyenne de propriété ~~ou être réalisé en un ensemble architectural cohérent~~ et muni d'un mur pare-vue. Les balcons et auvents peuvent être clos sur un seul de leur côté.

Comptabilisés ensemble, les avant-corps, balcons et auvents ne doivent pas excéder la moitié de la longueur de la façade à laquelle ils se rapportent.

La hauteur libre entre un avant-corps, un balcon, un auvent et le terrain remodelé est de minimum 2,20 m.

12.3 Murs pare-vues

Un mur pare-vues est un élément lié à une terrasse ou à un balcon. Il a la même profondeur que la terrasse ou le balcon concerné sans pour autant dépasser 3,50 m.

La hauteur du mur pare-vues est de minimum 1,80 m et de maximum 2,20 m.

Les murs pare-vues au niveau des surfaces scellées mitoyennes aménagées en terrasses sont à exécuter en construction massive. Les murs pare-vues au niveau des terrasses en toiture sont à exécuter en construction légère (métal ou bois).

12.4 Autres saillies situées au sol

Les parties saillantes de type porches, perrons, escaliers, socles, seuils, cours anglaises et grilles d'aération sont autorisées à condition d'être accolées à la construction principale et d'empiéter au maximum d'un 1,00 m sur les reculs imposés aux limites parcellaires.

ART. 13 NIVEAUX

13.1 Niveaux indiqués en partie graphique

Le nombre de niveaux admissible par lot est repris sur la partie graphique et dans les tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol. Les cotations de niveaux du rez-de-chaussée, reprises à titre indicatif en partie graphique pour l'aménagement des différents lots, peuvent être adaptées dans le cadre du projet d'exécution.

13.2 Niveaux en sous-sol

Le nombre de niveau en sous-sol autorisé est repris sur la partie graphique.

Le niveau en sous-sol est principalement destiné à recevoir des installations techniques. Il peut accueillir des locaux utilitaires et des pièces destinées au séjour prolongés de personnes sous condition de se conformer aux règles relatives du RBVS en vigueur de la commune de Fischbach et de ne pas dépasser le maximum de surface construite brute autorisée pour le lot concerné.

Le stationnement dans les niveaux en sous-sol est autorisé.

13.3 Niveaux hors-sols

Les niveaux peuvent être aménagés de plain-pied ou présenter un décroché intérieur entre deux ou plusieurs pièces reliées entre elles par des escaliers sans remettre en cause la conformité du projet vis-à-vis de la partie graphique.

ART. 14 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SOIT A LA CORNICHE, AU FAÎTE OU A L'ACROTÈRE

□ Généralités

Les hauteurs de construction maximales admises pour les constructions principales sont reprises au cas par cas sur la partie graphique et dans les tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol.

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

Les hauteurs de constructions pour les constructions jumelées et en bande sont mesurées individuellement pour chaque lot et chaque maison.

Les décrochements au niveau de la corniche et du faîte sont autorisés à raison de maximum 1 par façade.

□ Dépendances

La hauteur des dépendances (garages et carports) qui ne sont pas reprises en partie graphique, est en tous points (faîte ou acrotère) de maximum 3,50 m mesurés à partir du terrain remodelé. La hauteur maximum d'un abri de jardin est de 2,5m.

□ Aménagements extérieurs ou constructions hors-sol fixes

La hauteur de toutes couvertures légères pour terrasses et pergolas est en tous points de maximum 3,50 m par rapport au terrain remodelé. Seuls des éléments ponctuels de type mâts peuvent atteindre une hauteur de maximum 5 m.

ART. 15 TOITURES

De manière générale, toute construction établie en limite de propriété doit être aménagée de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant des toitures se déversent sur le bien fonds où la construction est érigée.

15.1 Formes des toitures

Les formes et l'orientation des toitures sont données dans la partie graphique (l'orientation du faîte est reprise en plan par une double flèche).

Les toitures mansardées, cintrées, courbées ou bombées sont interdites.

□ Toiture à versants

Les toitures à pente unique sont interdites excepté pour les dépendances.

Les toitures à versants respectent une pente comprise entre 30° et 40°. Les croupettes et autres éléments semblables sont interdits.

☐ Toiture plate

Les toitures plates sont seulement autorisées pour les saillies, les dépendances et les toitures résultant des constructions souterraines. Elles peuvent être végétalisées ou présenter des toitures terrasses.

Les toitures aménagées en terrasse sont autorisées uniquement au niveau rez-de-chaussée (respectivement le rez-de-jardin) et sur le niveau plein situé directement au-dessus de celui-ci. Toutes les toitures aménagées en terrasses accessibles doivent être munies de garde-corps intégrés à l'architecture des façades des constructions y afférente et au besoin de pare-vues.

15.2 Interruption de la corniche

Une seule interruption de corniche par pan de toiture est autorisée.

15.3 Ouvertures en toiture

☐ Toiture à versants

Sont uniquement autorisés :

- Les châssis rampants
- Les lucarnes à toit plat (inclinaison minimale de 3°)
- Les loggias en toiture (terrasse intégrée dans le pan de la toiture)

La largeur cumulée de ces ouvertures ne peut dépasser la moitié de la longueur totale de la corniche du pan de toiture concerné.

Ces ouvertures doivent être espacées entre elles de minimum 1,00 m excepté pour les ensembles de châssis rampants combinés. Elles doivent accuser un recul de minimum 1,00 m aux arrêtes et noues de la toiture. Elles doivent être situées au minimum 1,00 m en dessous de la ligne du faitage.

☐ Toiture plate

Les ouvertures sont interdites sur les toitures plates.

ART. 16 ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES

16.1 Généralités

Les antennes paraboliques sont limitées à une unité par maison unifamiliale et plurifamiliale.

Les installations de type citerne enterrée sont autorisées.

16.2 Implantations et reculs au sol

Les parties bruyantes des équipements techniques fixes, tels que les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, doivent être intégrés à l'intérieur des constructions principales ou d'une annexe ou d'une dépendance avec isolation acoustique. Ces équipements techniques sont interdits dans les reculs.

16.3 Éléments techniques en toiture

Tous les éléments techniques en toiture doivent être implantés à une distance minimale d'1,00 m par rapport à l'alignement de façade du niveau situé en dessous exception faite des cheminées.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïque est admise sur les toitures plates des dépendances et sur les toitures à versants. Ils ne peuvent entraver le passage de l'éclairage naturel des ouvertures. Les panneaux installés en toiture plate doivent avoir un recul minimal d'1,00 m par rapport au plan de la façade du dernier niveau



plein. Les panneaux installés sur une toiture en pente doivent épouser la pente de la toiture et rester dans le gabarit autorisé. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le faite, la corniche ou les arrêtes de la toiture.

Les caissons de climatisation, de ventilation, de pompes à chaleur sont interdits sur les toitures plates des dépendances.

Les installations de type cage d'ascenseurs sont à intégrer obligatoirement à l'intérieur du gabarit de la toiture.

Les souches de cheminées et de ventilation sont autorisées uniquement sur les toitures des constructions principales. Elles doivent être regroupées en maximum deux groupes.

16.4 Éléments techniques en façade

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés uniquement en façade sud.

16.5 Utilisation des énergies renouvelables.

Le besoin en énergie thermique doit être assuré par chaleur environnementale, biogaz, biomasse ou autre procédés écologiques innovants.

ART. 17 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

17.1 Généralités

Tous les matériaux utilisés doivent respecter un code couleur sobre, neutre et de préférence claire à fort pouvoir de réflexion.

17.2 Couleurs et emploi des matériaux en toiture

Les couleurs éblouissantes, vives, de même que les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits (capteurs solaires non considérés). Les toitures en chaume sont interdites. Les toitures doivent être de ton mat. Seules les teintes suivantes sont autorisées : gris ardoise, gris clair (zinc), noir anthracite, ainsi que les teintes des matériaux autorisés (cuivre, terre cuite, revêtement en bois, végétalisation).

Les toitures des constructions souterraines affleurantes doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale au minimum extensive. Ne sont pas concernés par cette obligation les surfaces consacrées aux terrasses. Le choix d'essence non invasives et adaptées aux lieux d'espèces indigènes est souhaité.

~~L'ensemble des matériaux de constructions y compris les isolants seront de préférence de type écologique.~~

17.3 Couleurs et emploi des matériaux en façade

Les façades seront principalement habillées d'un enduit. Les enduits hautement texturés sont proscrits. L'utilisation de matériaux tels que le bois et les bardages métalliques ou les murs végétaux sont autorisés. Toute plaque en plastique ~~ou majoritairement composée de plastique~~ est proscrite.

Trois matériaux ou teintes d'enduit en façade au maximum sont autorisés par lot.

~~Les menuiseries extérieures sont préférées en bois ou en aluminium de teintes s'apparentant aux façades.~~

Les gardes corps seront à réaliser soit en dur (prolongement de la façade) soit en structure légère de teintes similaires aux menuiseries extérieures.

~~L'ensemble des matériaux de constructions y compris les isolants seront de préférence de type écologique.~~

ART. 18 LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES

Le nombre minimum d'emplacement de stationnement requis par affectation à aménager est fixé par l'article relatif aux emplacements de stationnement de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Fischbach. Pour tout



immeuble mixte, les emplacements peuvent être situés sur le même bien fond privé que l'immeuble ou sur des terrains situés dans un rayon de 200 m, appartenant au même propriétaire.

Les emplacements de stationnement réglementaires doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Les emplacements de stationnements sont à aménager :

- dans les limites pour construction de séjour prolongé de personnes ;
- dans les limites pour dépendances ;
- dans les constructions souterraines ;
- à ciel ouvert dans l'espace sis dans les reculs avant et latéral des constructions.

Les emplacements à ciel ouverts qui ne servent pas d'accès aux garages ou carports sont à aménager en revêtements perméables ou semi perméables (rasengitter, écopavés, dolomie, grouine de Meuse, etc.). Ils sont réalisés en matériaux de teinte neutre et en rapport avec les teintes de la construction et/ou du trottoir les jouxtant.

Les accès ~~doivent répondre au RBVS en vigueur et~~ sont à aménager dans les espaces extérieurs scellés indiqués en partie graphique ou dans les espaces verts présents dans le recul avant. Dans le deuxième cas de figure, ils doivent être perméable à l'eau ou être aménagés à condition de ne pas dépasser la surface maximum de scellement du lot.

ART. 19 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

19.1 Espaces verts privés (EVp)

Les espaces verts privés ~~tel que repris dans la partie graphique du PAP~~ sont principalement destinés à être végétalisés, en tant que surface engazonnée avec une disposition libre de groupes d'arbres, d'arbustes et de vivaces. Les haies de résineux sont interdites. La plantation de résineux est au maximum d'un arbre par lot. Sur chaque lot de plus de 3,5 ares, au minimum deux arbres de type demi-tige ou de type feuillu sont à planter. Les essences ~~sont non invasives et adaptées aux lieux indigènes uniquement sont à préférer~~. Elles pourront être renforcées en leur centre par des piquets, des fils et treillis.

Des aménagements en dur peuvent y être aménagés à condition de ne pas dépasser la surface maximum de scellement du lot ou d'être réalisés en revêtements perméables.

L'aménagement de jardin minéral en pierres, galets, graviers est limité à un maximum 10 % de la surface d'espaces verts privés.

Les jardins et gazons synthétiques sont proscrits.

☐ Dépendances abris de jardin

Des dépendances abris de jardin peuvent y être aménagées à condition de ne pas dépasser la surface maximum de scellement du lot et de respecter les prescriptions relatives aux dépendances abris de jardin du présent règlement.

☐ Aménagements extérieurs de type terrasse couvertes et non couvertes

L'aménagement de terrasses est autorisé uniquement dans les espaces extérieurs pouvant être scellés représentés en partie graphique. Les terrasses peuvent être couvertes par des constructions légères et amovibles (tentes, voiles tonnelles textiles, pergolas et autre éléments semblables ouverts sur minimum 2 côtés).

☐ Aménagements extérieurs de type piscine, bassins de baignade, jacuzzis non amovibles et autre éléments semblables



Les piscines, bassins de baignade, jacuzzis non amovible, pièce d’eaux ou tout autre élément semblable sont autorisés à l’arrière de la construction principale dans la surface pouvant être scellée et/ou dans l’espace vert privé, à raison d’un par lot au maximum.

L’emprise des piscines, des bassins de baignade, jacuzzis non amovibles et autres éléments semblables sont à prendre en compte dans le total des surfaces pouvant être scellées par lot. Une couverture ne dépassant pas en tous points quatre-vingts centimètres (80 cm) au-dessus du niveau projeté de la construction de type piscine est autorisée.

☐ Autres aménagements extérieurs fixes

Les autres aménagements extérieurs fixes sont autorisés dans les espaces verts privés sous réserve de respecter les surfaces maximales de scellement du sol indiquées en partie graphique.

☐ Murs et clôtures

Les clôtures en limite de propriété latérale et postérieure sont constituées de haies taillées et entretenues. Celles-ci peuvent être couplées par un treillis.

Sont autorisés les murs pare-vues situés derrière la façade postérieure de la construction, entre deux terrasses ou deux cours de maisons jumelées ~~conformément au RBVS~~.

19.2 Espaces extérieurs pouvant être scellés

Le principe d’aménagement de l’espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver un caractère ouvert pour cet espace. Cette surface est à aménager en surface minérale ou sous forme d’espaces verts. Y sont autorisés entre-autres :

- Des murets ;
- Des pelouses et plantations ;
- Des accès piétons, des terrasses, des petits ouvrages d’aménagements extérieurs.

Les surfaces qui se trouvent dans l’espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

Les espaces scellés couverts par une servitude publique sur le lot 1, en relation directe avec les espaces à usage public sont à aménager dans le même revêtement en complémentarité de l’espace adjacent de manière à former une place ouverte.

Les espaces scellés du lot 8 en relation directe avec la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre sont à aménager dans le même revêtement que la voie les jouxtant de manière à former un ensemble de type place/placette ouverte.

Les surfaces de drainage au pied des constructions sont exclues de cette limitation dans la limite d’une largeur de maximum 50 cm mesurée à partir du plan de façade auxquelles elles se rapportent.

19.3 Modelage du terrain

Les courbes de niveaux projetées indiquées en partie graphique peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 1,00 m.

Concernant le modelage du terrain existant en terrain projeté, l’utilisation des terres naturels sur place sont à prioriser, afin de diminuer le transport par camion.

☐ Murs de soutènement et remblais

~~Les murs de soutènement et de remblais sont autorisés conformément au RBVS en vigueur.~~ Les murs de soutènement au sein de la parcelle sont à réaliser comme un ensemble. Ils sont à réaliser soit au moyen de béton apparent, de

gabions, ou de murs en pierre (maçonnerie sèche ou traditionnelle). Ces murs peuvent être également enduits ou habillés de végétation.

TITRE III AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 20 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PUBLICS

20.1 Règle générale

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent :

- à la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre ;
- aux espaces pouvant être dédiés au stationnement public;
- aux chemins piétons, pistes cyclables, zones piétonnes ;
- aux espaces verts publics ;
- aux espaces dédiés à la rétention à ciel ouvert ;

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

20.2 Voies et surfaces de circulation

Les voiries de type zone résidentielle sont à réaliser sans bordures saillantes. Elles sont destinées à être partagées entre les piétons et les véhicules motorisés. Un verdissement de la voirie doit permettre de créer des obstacles destinés à freiner la circulation. Le verdissement de la voirie est à étudier dans le cadre de la convention d'exécution. Il est repris à titre indicatif en partie graphique.

Les chemins piétons donnant accès aux espaces verts publics sont à aménager autant que possible en accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Au moins un parcours PMR à travers le site est à garantir. Les chemins de mobilité douce sont à réaliser en dur ou en matériaux compatibles avec les pentes naturelles. Des marches ou des bordures sont autorisées. Les détails sont à préciser dans le cadre de la convention d'exécution.

20.3 Raccordements du PAP à la voirie existante

Le PAP se connecte au Chemin Communale dans le sud et au C.R. 118 (Rue de Mersch) dont l'accès sera aménagé conformément aux dispositions des Ponts et Chaussées, à la permission de voirie afférente et à la convention d'exécution.

20.4 Stationnements publics

Des emplacements de stationnements sont repris en partie graphique comme espace pouvant être dédié au stationnement. Leur emplacement et dimension peuvent être adaptés à condition que le nombre minimum de 30-28 emplacements soit respecté. Au minimum 4 places PMR sont à prévoir sur le site du PAP.

Les emplacements de stationnement public sont de type perméable ou semi-perméable et écologique (écopavés, dolomie, grouine de Meuse, pavés avec joint engazonné, dalles engazonnées etc.). Ils sont réalisés en matériaux de teinte neutre et en rapport avec les teintes de la voie et/ou du trottoir les jouxtant.

Les aires de stationnement sont à agrémenter par des plantations d'essences indigènes non invasives et adaptées aux lieux.

Sont également autorisés sur ces espaces des locaux communs pour l'abris de vélos ou le tri de poubelles.

20.5 Espaces verts publics (EVP)

Les espaces verts publics sont principalement destinés à recevoir des plantations, des aménagements paysagers du mobilier, des aires de jeux, des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales, ainsi que des installations techniques publiques (trafo, armoires, ...). Ils peuvent comporter des chemins piétons d'une largeur

minimale de 2,00 m, du mobilier urbain et d'autres ouvrages paysagers de petite envergure. Les bordures délimitant l'espace vert public peuvent y être aménagées. Est également admis l'aménagement d'espaces récréatifs ou aires de jeux. Ces espaces peuvent être aménagés dans un des bassins de rétention ou de manière séparée.

20.6 Gestion des eaux usées

Le rejet des eaux usées est calculé à partir du nombre de logements et de personnes par logement. Les eaux usées des habitations seront raccordées au réseau mixte existant Rue de Mersch via de nouvelles canalisations DN250 PP avec une pente minimale de 1 % sous la nouvelle voirie.

20.7 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées est collectée par un système séparatif de celui des eaux usées. Le volume de rétention est supérieur à 40 m³ par conséquent une rétention est obligatoire et plusieurs bassins sont prévus.

Est prévu au nord, un bassin en cascades à ciel ouvert et un bassin enterré. Les eaux pluviales du nord du PAP seront acheminées de façon gravitaire via de nouvelles canalisations jusqu'au bassin de rétention à ciel ouvert suivi du bassin enterré. Les eaux pluviales rejoindront par la suite le réseau d'eaux pluviales existant rue de Mersch.

Est prévu au centre du projet un bassin pouvant faire office d'aire de jeux (faible profondeur).

Est prévu au sud du projet deux bassins en cascades à ciel ouvert. Les eaux pluviales du centre du PAP et du sud du PAP seront acheminées de façon gravitaire via de nouvelles canalisations jusqu'aux différents bassins de rétention à ciel ouvert. Toutes les eaux pluviales du centre et du sud rejoindront, in fine, le bassin de rétention du sud, qui sera relié via une canalisation au Berschbaach.

Les informations concernant le concept assainissement sont communiquées à titre indicatif sur la partie graphique du présent PAP. L'emplacement exact des canalisations ainsi que les dimensions finales des ouvrages sont à préciser lors du dossier d'exécution et de la demande d'autorisation loi sur l'eau.

L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

20.8 Réseaux d'approvisionnement

Les réseaux d'approvisionnement en eau potable, électricité ainsi que les réseaux de communication électronique et de radiodiffusion sont à préciser dans la convention d'exécution.

20.9 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de cession ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le dossier d'exécution.

TITRE IV DISPOSITIONS PARTICULIERES

ART. 21 SERVITUDES

~~Toutes les servitudes doivent être mentionnées dans les actes de vente des lots respectifs.~~ Les servitudes peuvent être adaptées lors du projet de construction.

21.1 Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitudes urbanisation ~~sont à exécuter conformément au PAG. Elles~~ sont reprises en partie privée et en partie publique.

Les lots 2 et 9 à 15 sont concernés dans le PAG par la servitude « ZSU -1-Protection des espèces : Conservation des habitats ». La ZSU-1 vise à interdire toute construction et à préserver toutes les structures boisées. L'éclairage (permanent) pendant la nuit y est interdit.

En partie publique, l'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

Les lots 17 à 26 et 55 sont concernés par le PAG par la servitude « ZSU -4-Paysage ». La ZSU -4 a pour fonction la création ou la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Toute construction y est interdite, excepté en partie publique, les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers.

En partie publique, l'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

La plantation de haies et d'arbres de façon alternée est à réaliser sur ces ZSU-4 sur au moins soixante pourcent (60 %) de leur surface. Les plantations doivent être effectuées avec des ~~essences non invasives et adaptées aux lieux~~ espèces ligneuses locales et indigènes (arbres ou arbustes) adaptées au site dont la liste est reprise ci-après de manière non-exhaustive. Les haies de résineux sont interdites. La plantation de résineux est au maximum d'un arbre par lot.

~~Les haies et arbres sont à reprendre parmi la liste des plantations recommandées par le ministère de l'environnement, du climat et du développement durable.~~

Pour les arbres feuillus :

- ~~— Frêne — *Fraxinus ornus*, *Fraxinus excelsior*,~~
- ~~— Hêtre — *Fagus sylvatica*,~~
- ~~— Charme — *Corpinus betulus*,~~
- ~~— Sorbier — *Sorbus aria*, *Sorbus intermedia*, *Sorbus aucuparia*~~
- ~~— Merisier — *Prunus spinosa*, *Prunus avium*~~
- ~~— Erable — *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*~~
- ~~— Tilleul — *Tilia platyphyllos*, *Tilia cordata*~~
- ~~— Amélanchier — *Amelanchier ovalis*, *Amelanchier lamarckii*~~
- ~~— Cornouiller mâle — *Cornus mas*~~
- ~~— Bouleau — *Betula pendula*~~

~~Toutes espèces de fruitiers parmi la liste régionale recommandée (annexe 2 du RGD du 18 mars 2008).~~

~~Pour les arbustes :~~

~~Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*;~~

~~Viorne obier – *Viburnum opulus*;~~

~~Rosier sauvage – *Rosa tomentosa*;~~

~~Sureau à grappes – *Sambucus racemosa*;~~

~~Bourdaine – *Rhamnus frangula*;~~

~~Camérisier – *Lonicera xylosteum*;~~

~~Noisetier – *Corylus avellana*~~

~~Toute autre espèce locale préconisée par le ministère de l'Environnement, du Climat et du développement durable (Liste extraite du livre – *Nature et Construction* – p.72-73)~~

Les dépendances, les terrasses et les autres aménagements extérieurs sont interdits dans la zone reprise par la servitude ZSU -1 et ZSU -4. Seules les clôtures végétales couplées d'un éventuel treillis peuvent être autorisées.

21.2 Servitude de passage

Afin de garantir l'accès d'un lot privé vers un autre lot privé, pour les accès aux emplacements de stationnement, à la dépendance garage et à l'espace scellé. Une servitude de passage est représentée en partie graphique.

21.3 Servitudes de passage ouvert au public

Afin de garantir la communication entre les espaces publics, une servitude de passage est représentée dans la partie graphique avec la surimpression « P ». Elle donne droit au passage du public à travers un lot privé. Cet accès ou ce passage s'exerce uniquement à pied, à vélo, respectivement toute autre méthode de déplacement de mobilité douce. Elle peut également donner accès à des espaces de type terrasse, placette, espaces verts.

TERMINOLOGIE

Acrotère

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

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

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. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Carport

On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Construction principale

Lorsqu'un lot ou une parcelle compte plusieurs constructions, on entend par construction principale, la construction qui dispose des dimensions les plus grandes, ou qui accueille les fonctions principales liées à la zone du PAG (habitation, équipement, activité) à laquelle elle se rapporte.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

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.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur totale

On entend par hauteur totale, la hauteur d'une construction en tenant compte de ses superstructures (cages d'ascenseurs, enseignes, panneaux solaires, techniques spéciales, verrières, etc.)

Ilot

On entend par ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

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. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

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.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

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

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Pergola

Une pergola est une construction légère ouverte sur trois côtés. Elle est faite de poutres horizontales en forme de toiture, soutenues par des colonnes.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue 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

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte. Surface d'emprise au sol On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. 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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les limites d'alignement latérales de l'alignement avant de la construction principale projetée.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'État ou à une commune qui font partie du domaine public



ANNEXES

- ❑ Documents fournis par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) et par les bureaux de géomètres officiels
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel du périmètre et contenance
- ❑ Annexes concernant la situation de droit – Commune de Fischbach
 - Copie de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait du schéma directeur et de la fiche technique
 - Copie (extrait) du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur
- ❑ Certificat OAI
- ❑ Concept d'assainissement
- ❑ Concept de mobilité
- ❑ Plan de mesurage topographique
- ❑ Version numérique de la partie graphique
- ❑ Plantations recommandées pour le site

PLANTATIONS RECOMMANDÉES

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« Auf dem Bechel » à Angelsberg

PLANTATIONS RECOMMANDÉES POUR LE SITE

Les haies et arbres recommandés sont préconisés par le ministère de l'Environnement, du Climat et du développement durable. La liste non exhaustive reprise ci-dessous est extraite du livre - Nature et Construction – p72-73

Pour les arbres feuillus :

- Frêne - *Fraxinus ornus*, *Fraxinus excelsior*,
- Hêtre - *Fagus sylvatica*,
- Charme - *Carpinus betulus*,
- Sorbier - *Sorbus aria*, *Sorbus intermedia*, *Sorbus aucuparia*
- Merisier - *Prunus spinosa*, *Prunus avium*
- Erable - *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*
- Tilleul - *Tilia platyphyllos*, *Tilia cordata*
- Amélanchier - *Amelanchier ovalis*, *Amelanchier lamarckii*
- Cornouiller male - *Cornus mas*
- Bouleau - *Betula pendula*
- Toutes espèces de fruitiers parmi la liste régionale recommandée (annexe 2 du RGD du 18 mars 2008).

Pour les arbustes :

- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*,
- Viorne obier - *Viburnum opulus*,
- Rosier sauvage - *Rosa tomentosa*,
- Sureau à grappes - *Sambucus racemosa*,
- Bourdaine - *Rhamnus frangula*,
- Camérisier - *Lonicera xylosteum*,
- Noisetier - *Corylus avellana*