

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« AM ECK » à Watrange

PARTIE ECRITE

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément

- à la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement, article 29, au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

La partie écrite fait référence à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) version coordonnée du 21.05.2013, pour chacun des aspects traités et partie écrite PAG du 12.03.2014.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent plan d'aménagement particulier (PAP) reste soumis à la partie écrite du PAG en vigueur.

Le présent règlement particulier est destiné à la construction de cinq maisons unifamiliales.

Référence: <u>17/04/PAN/78C</u>
Le présent document appartient à ma décision
du: <u>08.08.2017</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan KERSCH

1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DES PARCELLES PROJETES.

Les lots définis par le présent PAP font partis de deux parcelles cadastrées sous les numéros 188/2367 et 188/2369, dans la section HB de Watrange.

L'emprise totale du projet est de 36 ares 90 ca (surfaces indicatives).

Un levé topographique sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP. La partie graphique du PAP exprime également la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. MODE D'UTILISATION DU SOL.

Conformément aux prescriptions du PAG, le présent PAP fixe la destination des bâtiments. Ils seront à caractère unifamiliale et autorisent un logement par construction.

A) LES ZONES URBAINES - «ART. A.1.1. ZONE D'HABITATION».

La zone d'habitation est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à regrouper des habitations et des entreprises agricoles, commerciales ou artisanales. Dans cette zone sont interdites la construction et l'exploitation de toute installation et entreprise qui font partie de la classe 1 de la nomenclature du règlement grand-ducal du 16 juillet 1999 déterminant la liste et le classement des établissements classés, tel qu'il a été modifié par la suite.

3. DEGRE D'UTILISATION DU SOL.

Le degré d'utilisation du sol pour une ou plusieurs parcelles données est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) et par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Prescriptions dimensionnelles - «Art. B. 3.15. Prescription dimensionnelles».

Rapport max. entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle = 50%.

Le présent PAP fixe la valeur de 0,3 pour le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale, à savoir le coefficient d'occupation du sol (COS suivant la partie graphique du plan d'aménagement général ; partie écrite fixée à 0,5. Selon la commune la donnée la plus restrictive est déterminante).

Les valeurs des différents lots pour le présent PAP sont exprimées dans la partie écrite ci-dessous :

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol :

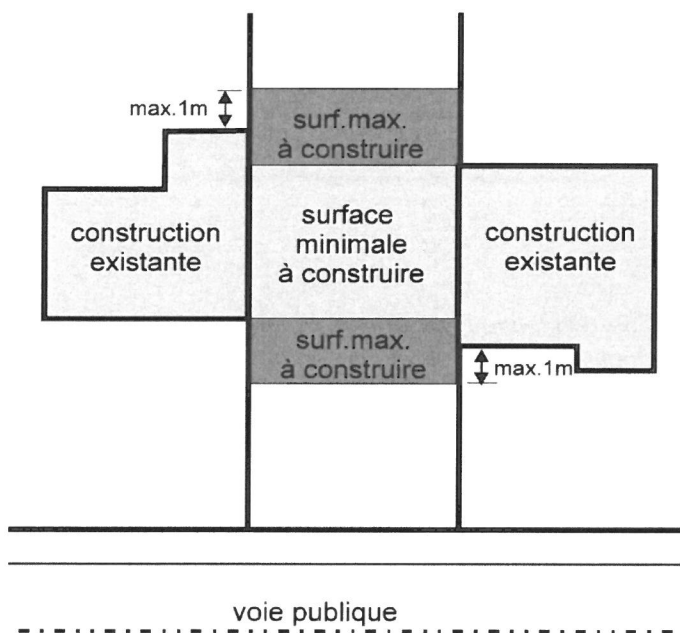
	LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5	MOYENNE
COS	0,27	0,26	0,26	0,31	0,31	0,28

4. MARGES DE RECULEMENT ET PROFONDEUR DE CONSTRUCTION.

A) MARGES DE RECULEMENT AVANT «ART. B.1.2. ALIGNEMENT AVANT».

L'alignement détermine une zone non aedificandi entre la voie existante et la surface constructible. L'alignement peut être une limite ou une obligation d'implantation pour les constructions principales et est déterminé de quatre manières suivantes :

- a) *pour les voiries de l'Etat, l'alignement est défini par les permissions de voirie obligatoires,*
- b) *pour la voirie vicinale, l'alignement est fixé à 4m au minimum et à 8m au maximum, calculés à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public.*
- c) *le plan d'alignement de façade établi conformément aux lois et règlements en vigueur : c'est une limite imposée pour l'implantation des façades des constructions principales. Ce plan prime par rapport aux points a) et b).*
- d) *en ordre continu et dans les cas où il n'existe pas de plan d'alignement graphique, l'alignement se situe entre l'alignement des deux façades voisines existantes ou les dépasse d'un mètre au maximum. L'implantation de la façade de la construction principale projetée doit se faire obligatoirement à l'intérieur de cette bande d'alignement.*

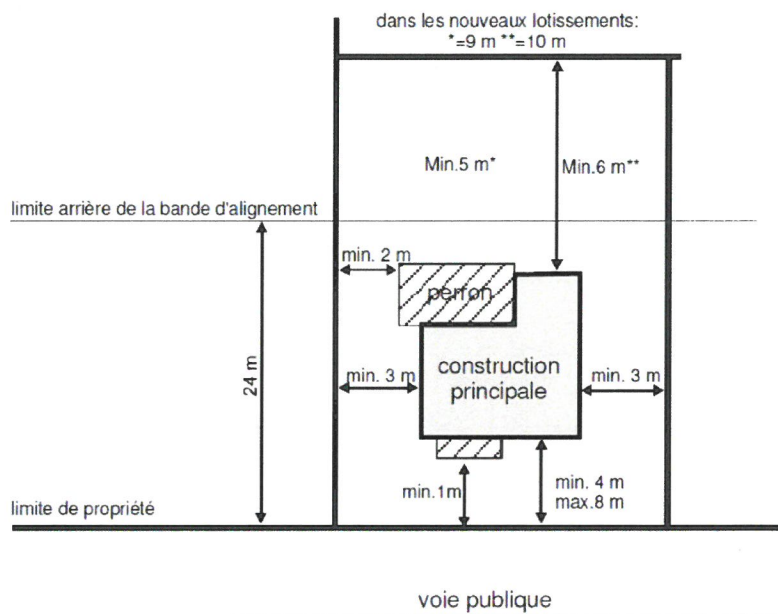


- e) *pour des raisons d'esthétique et afin de briser un alignement trop long toute construction principale ne pourra présenter, sur voie, une façade uniforme par son implantation et son traitement sur une longueur supérieure à 15m. Ces décrochements, en retrait ou en avancée, ne pourront pas dépasser les limites de la bande d'alignement.*

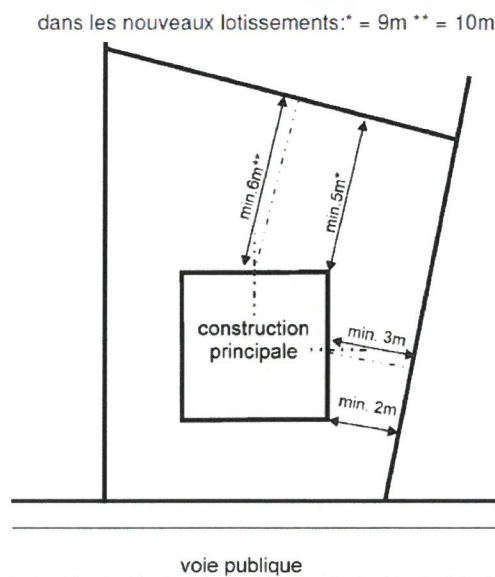
Conformément aux prescriptions du PAG, le présent PAP fixe les reculs avant suivant la partie graphique.

B) MARGES DE RECULEMENT LATERALES ET ARRIERE «ART. B.1.3. MARGES DE RECULEMENT LATERALES ET POSTERIEURES.»

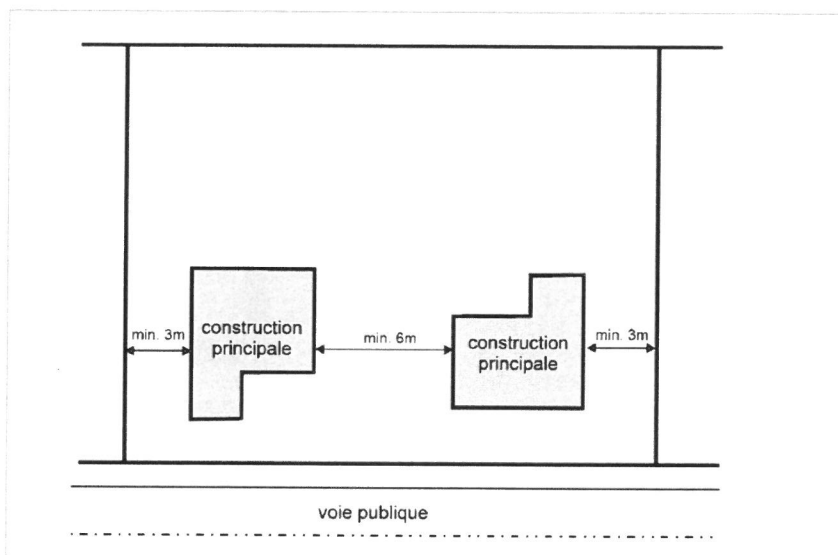
- a) *Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes et des seuils, (non fermés verticalement) et autres installations semblables. Ceux-ci ne devront cependant pas dépasser de plus de 1m les marges de reculemment imposées.*



- b) *Les marges de reculemment sur la limite latérale sont obligatoires si un projet d'aménagement particulier impose ce recul, ou si un bâtiment sur le terrain attenant accuse un recul égal ou supérieur à 3m. Cependant, si le recul existant est inférieur à 3m, la construction à ériger pourra être implantée sur la limite de propriété, s'il existe un accord écrit entre voisins. Si ce recul est nul, cet accord n'est pas nécessaire.*
- c) *Lorsqu'une façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport aux limites séparatrices de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul de la construction ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.*



- d) Les cheminées accolées ne présentant pas de foyer extérieur et n'empiétant pas sur les marges de reculement latérales minimales de plus de 0,50m, peuvent être autorisées par le bourgmestre. Les cheminées présentant un foyer extérieur doivent respecter le recul latéral imposé.
- e) Si une construction principale est érigée en limite latérale de propriété, le mur mitoyen sera aveugle et surmonté d'un pignon droit permettant d'y accoler la bâtisse voisine. Cette implantation est soumise à un accord entre voisins.
- f) Moyennant accord écrit entre voisins, la distance réglementaire entre construction principale et limite séparatrice peut être réduite sur l'un des biens-fonds, à condition que la distance entre façades ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque construction principale et sa limite séparatrice. Cet accord créera une servitude illimitée dans le temps.

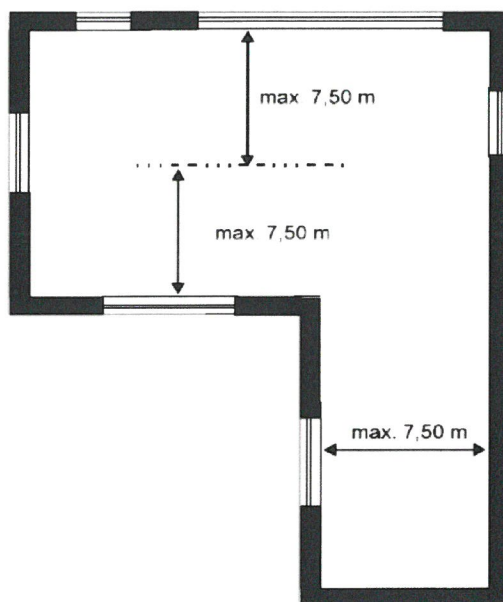


- g) Un changement de limite de propriété survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre constructions ni un dépassement de la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle autorisée.
- h) La distance réglementaire entre constructions principales sises sur une même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.
- i) Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.
- j) Les alignements fixés dans le cadre des plans de lotissement régulièrement approuvés par les autorités compétentes demeurent réservés.

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle est égal ou supérieur à 10 m.

C) PROFONDEUR DE CONSTRUCTION - «ART. B.1.4. PROFONDEUR»

- a) *Aucun endroit à l'intérieur d'une construction principale, destiné au séjour prolongé de personnes, ne doit être distant de plus de 7,50m d'une façade ajourée, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons(non fermés verticalement) et d'autres installations semblables.*
- b) *Les WC, salles de bains, débarras et garde-manger peuvent être aménagés à l'intérieur des constructions, à condition que l'aération et la ventilation soient assurées d'une manière efficace.*



La profondeur maximale des bâtiments est indiquée sur la partie graphique pour chaque lot.

D) SURFACE BÂTIE DES BÂTIMENTS DESTINÉS À L'HABITAT.

«art. B.3.15. Prescriptions dimensionnelles»

Pour les bâtiments isolés, la surface bâtie minimale admissible est de 60 m². Pour les bâtiments jumelés ou groupés, la surface bâtie minimale admissible est de 50 m².

Au minimum 60% de la surface bâtie de la construction principale (lignes pointillées rouge) devra être construite de 2 niveaux pleins et au maximum 40% de cette surface (lignes pointillées bleue) pourra être construite avec un niveau plein.

«art. B.1.5. Surface bâtie»

La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (non fermés verticalement) et autres installations semblables.

5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET NOMBRE D'ETAGES.

Le nombre admissible de niveaux et la hauteur de la corniche respectent les prescriptions de la partie écrite du plan d'aménagement général relative à la zone d'habitation.

A) NOMBRE ADMISSIBLE DE NIVEAUX.

- 2 niveaux pleins
- 1 niveau sous-sol
- 1 niveau combles **NON AMENAGEABLES**

Le PAG détermine les dispositions pour les niveaux pleins.

« art. C.1.18. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes »

- a) *Pour toutes les pièces servant au séjour prolongé de personnes, il faut:*
 - que la hauteur minimale de ces pièces soit de 2,40m sous plafond,
 - qu'en permanence la pénétration indispensable de la lumière et de l'air se fasse directement de l'extérieur et par des fenêtres disposées convenablement,
 - que l'ouverture brute des fenêtres soit égale à 1/6 au moins de la surface du sol des pièces,
- b) *les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 8m².*
- c) *les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autres locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité.*
- d) *les combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent répondre aux dispositions supplémentaires ci-après:*
 - ils ne sont autorisés que directement au-dessus du dernier étage plein,
 - les parois et les plafonds de ces pièces doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate.

« art. C.1.19. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes »

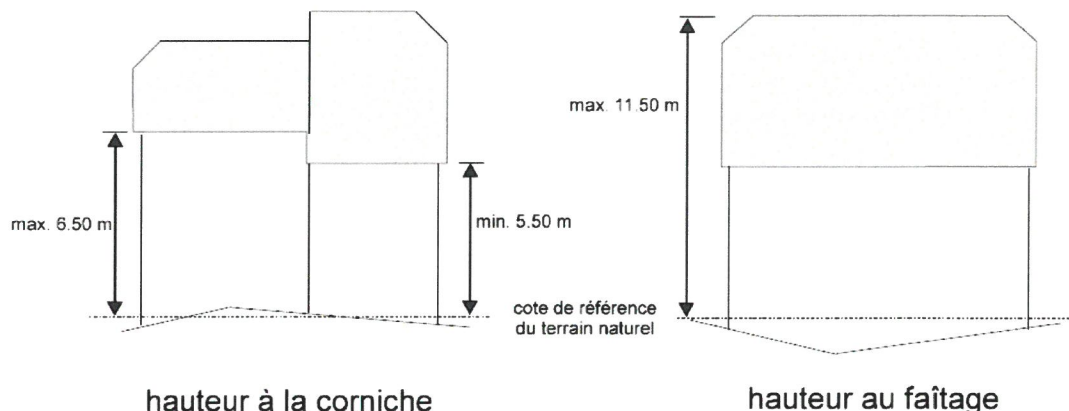
- a) *L'accès de l'air et de la lumière doit être assuré compte tenu de l'affectation de ces pièces.*
- b) *La hauteur minimale sous plafond de ces pièces sera de 2,20m.*

« art. C. 1.20. Habitation en contrebas du rez-de-chaussée »

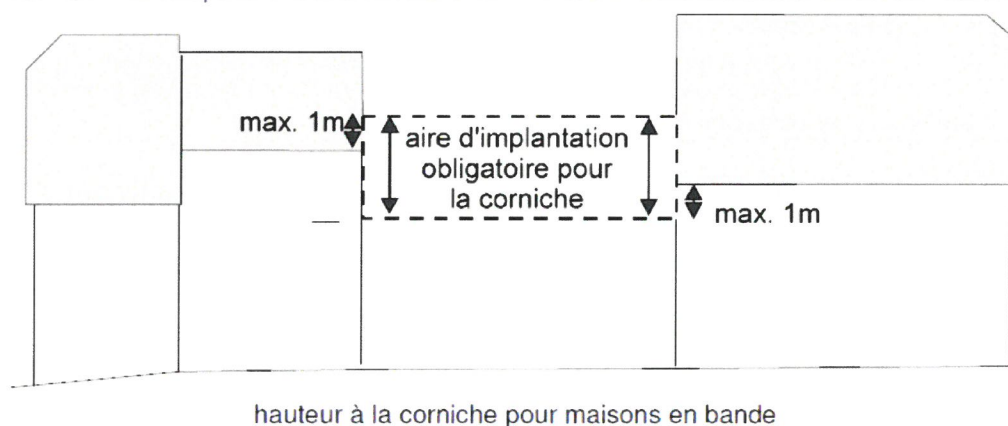
- a) *l'habitation est interdite dans les sous-sols. N'est pas considéré comme tel le local dont le plancher est en contrebas de 1,50m au plus du point le plus élevé du sol extérieur aménagé et dont une face au moins est complètement dégagée.*
- b) *la profondeur des locaux d'habitation en contrebas du rez-de-chaussée, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée, ne peut être supérieure à 7m. Les conditions d'éclairage de ces locaux doivent être assurées par la disposition judicieuse de fenêtres d'une surface égale à au moins 1/6 de la surface des sols. L'accès de la lumière, à un angle de 45° doit être assuré par toute la surface des fenêtres.*
- c) *les murs qui soutiennent le terrain seront rendus étanches et pourvus des drainages nécessaires sur leurs faces extérieures; ils seront doublés d'une cloison avec circulation d'air ou convenablement isolés par un mode de construction équivalent.*
- d) *les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches et protégées contre l'humidité ascendante par l'aménagement dans les de couches horizontales d'isolation.*

B) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - «ART B.1.10. CORNICHE»

- a) La hauteur des corniches à respecter est de 5,50m au minimum et de 6,50 au maximum.
b) La hauteur à la corniche est mesurée dès la cote de référence du terrain naturel.



- c) Pour les constructions en bande, la hauteur à la corniche doit se situer entre les hauteurs des corniches voisines, ou les dépasser d'un mètre au maximum.



C) TERRAIN NATUREL - «ART G.20. 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.

Conformément aux prescriptions du PAG, le présent PAP fixe les hauteurs des constructions non-adjacentes suivant la partie graphique, « COUPE AA », correspondant à l'article «B.1.10. Corniche» du PAG.

-La hauteur corniche maximale est fixée à 7,00 mètres.

Le PAG détermine les dispositions pour la hauteur des constructions.

«Art B.3.1. Faîtage»

La hauteur au faîtage est mesurée dès la cote de référence du terrain naturel. La hauteur maximale du faîtage est de 11,50m. Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.

6. TOITURES.

Conformément aux prescriptions du PAG, le présent PAP fixe la forme et la pente des toitures. Ils sont exprimés dans la partie écrite « ART6.a. » et dans la partie graphique « coupes AA ».

A) LES TOITURES - «ART. B 1.11. TOITURES»

- a) *Les toitures des constructions principales seront en croupe, en bâtière ou à pans coupés et auront une pente entre 30 et 38 degrés.*

Les toitures des dépendances seront en croupe, en bâtière, à pans coupés ou aménagées comme toiture plate, ou comme toiture plate végétalisée.

En cas d'une toiture à 2 versants, la pente doit être entre 30° et 38° degrés. En cas d'une toiture à 2 versants sur la dépendance, celles-ci doivent être identique à celle de la construction principale.

Le dépassement de la corniche ne peut être inférieur à 10cm et supérieur à 30cm. Les toitures terrasses ne pourront couvrir plus de 15% de la surface bâtie.

- b) *Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. La largeur additionnée des frontons et lucarnes ne peut dépasser un tiers de la longueur de la façade. La surface totale des frontons et lucarnes ne peut dépasser 15% de la surface du pan de toiture dans lequel ils sont situés. Dans tous les cas le niveau du faîte des frontons et lucarnes doit être inférieur d'au moins 50cm par rapport au niveau du faîte de la toiture dans laquelle ils sont situés.*

- c) *Sauf dérogation accordée par le collège des bourgmestre et échevins, les toitures en pente sont obligatoires sur l'ensemble du territoire communal. Pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines, le bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, l'orientation des faîtes, la pente des toitures et la couverture de celles-ci.*

B) COULEURS ET MATERIAUX - «ART.B.3.8. COULEURS ET MATERIAUX»

- d) *Les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé ou noir et mat. Les couvertures en tôle répondant aux mêmes critères ne sont permises que pour autant que ces tôles soient structurées à leur surface visible de façon à ne pas présenter d'étendue plane de plus de 500cm².*

C) DEPENDANCES/GARAGE - «ART. B 1.12. DEPENDANCES»

- a) *La hauteur à la corniche d'une dépendance, à l'exception des bâtiments agricoles, ne pourra excéder 3 m. Le faîtage de toute dépendance doit se situer au moins à 1 m plus bas que celui de la construction principale et ne peut dépasser 10,50 m.*
- b) *Aucune dépendance ne peut être autorisée dans les marges de reculement minimale avant. Avec un accord écrit entre les voisins, une dépendance peut être érigée dans les marges de reculement latérales (y compris la bande de construction) et postérieure imposées. L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.*
- c) *Une dérogation à cet accord écrit entre voisins peut être octroyée s'il existe, sur un terrain voisin, une construction en limite de propriété. Le requérant pourra édifier une dépendance sur la même emprise qu'occupe la dépendance existante sur la limite de propriété.*

- d) Une dépendance construite en limite de propriété doit être aménagée de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant de la toiture se déversent sur le bien-fond même où la construction est érigée. Les murs extérieurs de la dépendance se situant sur une limite de propriété doivent être réalisés sous forme de murs mitoyens, sauf si l'accord entre voisins le stipule autrement.
- e) Les façades et les toitures des dépendances ayant une emprise au sol de plus de 25 m² sont à traiter de la même façon que la construction principale, sous réserve des prescriptions définies au point f). Sur chaque parcelles individuelles ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin dont la surface au sol ne put dépasser 25 m². Les façades en tôle et en matières plastiques sont interdites.
- f) Garage/car-port : La toiture d'un garage ou d'un car-port peut être plate.
 Dans les reculs latéraux la toiture plate d'une garage ou d'un car-port ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse. Un garage à toiture plate doit toujours être accolé à la construction principale.
 Un garage ou un car-port à toiture plate ne pourra pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres.
 Les toitures végétales sont autorisées.
 La construction d'un car-port sera réalisé en bois et/ou métal sur piliers. Elle sera ouverte de deux cotés au moins. La hauteur maximale de la cloison sera égale ou inférieure à 2 mètres. Cette cloison doit être réalisée en construction légère.

7. PLACES DE STATIONNEMENT.

Les prescriptions de stationnement respectent les prescriptions de la partie écrite du Plan d'aménagement général.

A) STATIONNEMENT - «ART. B.3.13. PLACES DE STATIONNEMENT»

- a) Les places privées de stationnement et de garages pour voitures doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25m². Le nombre des places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant.

Le minimum est de :

- **trois emplacements par maison unifamiliale (min. 2 extérieurs et 1 intérieur)**

- b) Sauf exception autorisée par le bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.
- c) S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils pourront être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdront leur droit d'être construits dans la mesure où ils seront affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne pourront être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne pourront être mis en compte que pour un seul immeuble.
- d) Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée tout ou une partie des places imposées en vertu des alinéas précédents, le bourgmestre peut le dispenser totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement-taxe.
- e) Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fond et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit, et il peut être astreint au versement de la contribution compensatoire si le remplacement se révèle impossible ou onéreux à l'excès.

- f) *Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de places de stationnement et leur emplacement exact.*

Les emplacements de stationnement doivent être obligatoirement exécutés en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. (p.ex. : pavées drainants, etc..)

8. ACCES, FONDATIONS, SEUILS D'ENTREE.

Les prescriptions des accès carrossables respectent les prescriptions de la partie écrite du PAG.

«Art. C.1.4. Accès, fondations, seuils d'entrée»

- a) *Toute construction nouvelle servant au séjour prolongé de personnes, doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles de rues.*
- b) *Le bourgmestre peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la circulation.*
- c) *Les accès, les fondations et seuils d'entrée seront disposées de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie aura ses dimensions maximales prévues.*
- d) *Les frais d'aménagements des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à charge des propriétaires intéressés.*

«Art B.3.4. Accès aux garages»

- a) *Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.*
- b) *Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.*
- c) *Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à 20% (vingt pour cent), mesurées sur l'axe de la rampe, à partir de la limite de propriété jusqu'à l'entrée du garage.*

Les accès aux garages doivent être obligatoirement exécutés en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. (p.ex. : pavées drainants, etc..)

9. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS.

«Art B.3.8. Couleurs et matériaux»

- a) *Les façades sont à réaliser en crépis de teinte pastel ou blanc. Tout autre produit est prohibé. Les façades non mitoyennes doivent être ajourées et traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique. Les murs d'attente doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fond.*
- b) *Les socles seront réalisés en crépis ou en pierres naturelles provenant de carrières de la région. Dans ce deuxième cas les socles ne pourront représenter plus de 15 % de chaque surface verticale de la façade.*
- c) *Les baies seront de préférence verticales. Si les baies ont des encadrements, ceux-ci sont à réaliser en pierres naturelles provenant de carrières de la région, en pierre reconstituées, en crépis ou en bois, d'une largeur inférieure à 20 cm.*

- d) *Les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé ou noir et mat. Les couvertures en tôle répondant aux mêmes critères ne sont permises que pour autant que ces tôles soient structurées à leur surface visible de façon à ne pas présenter d'étendue plane de plus de 500cm².*
- e) *Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs et clôtures.*

10. TRAVAUX DE TERRASSEMENT.

Les prescriptions des travaux de terrassement (remblai et déblai) respectent les prescriptions de la partie écrite du PAG.

«Art B.3.5. Remblai et déblai»

- a) *L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du site. Le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.*
- b) *A l'exception de la zone d'activités, nulle part le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1m par des remblais ou de 2m par des déblais.*
- c) *Les murs de soutènement pourront faire l'objet de contraintes d'ordre esthétique. Sauf dans la zone d'activités, ils ne peuvent dépasser une hauteur visible de 2m.*

«Art. C.3.9. Remblai des terrains à bâtir.»

- a) *Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreaux ne peuvent contenir des matières putrescibles.*
- b) *Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.*

11. CLÔTURE DE PARCELLES.

Le PAG détermine les dispositions pour les murs, haies, et clôtures.

«Art B.3.9. Clôtures de parcelles»

- a) *Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction sont soumis à autorisation. L'implantation des murs et clôtures sur les limites de propriété latérales et postérieures est soumise à un accord préalable entre les voisins concernés.*
- b) *Les espaces libres entre les alignements avant et la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0.50m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 1.20m.*
- c) *Pour des raisons d'hygiène ou de sécurité le bourgmestre peut ordonner de clôturer des parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et définir la nature de la clôture. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution de ces travaux dans un délai de 6 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.*
- d) *Des murs et clôtures plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de morphologie ou de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de circulation.*

12. PLANTATION ET ABATTAGE D'ARBRES.

Le PAG détermine les dispositions pour les espaces libres et plantations.

«Art B.3.10. Plantations et abattage d'arbres»

- | |
|--|
| <p>a) <i>Le bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments ou des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des plantes pouvant être utilisés.</i></p> <p>b) <i>L'abattage de tout arbre situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération, dont le fût, mesuré à un mètre au-dessus du sol, présente une circonférence de plus d'un mètre et demi est prohibé. Tout abattage de tels arbres rendu obligatoire pour des raisons de sécurité, nécessité confirmée par les services des eaux et forêts, est soumis à une autorisation du bourgmestre.</i></p> |
|--|

Les arbres à conserver et à supprimer et à planter obligatoirement, figurent sur la partie graphique du PAP, et sur le visé par l'administration de la Nature et des Forêts.

13. PRESCRIPTION RELATIVE A LA ZONE «ESPACE VERT AGRICOLE» AGR.

Aucune construction de quelque nature que ce soit (abris de jardin, cuve de récupération d'eau de pluie, canalisation, terrasses, etc..) **n'est permise sur les lots 6 - 7 - 8 - 9**, partie intégrante de la zone verte agricole, renseignée sur la partie graphique du PAG.

Ces éléments pourront toutefois être placés dans la zone arrière de l'espace vert privé EVp, tout en respectant les prescriptions de l'article «B.1.12 Dépendances».

14. PRESCRIPTION RELATIVES A LA ZONE « ESPACE VERT PRIVE » EVp.

Les espaces verts privés figurant sur la partie graphique du PAP doivent être aménagés suivant les articles B.3.9. et B.3.10. du PAG. Les plantations doivent être placées de façon à assurer la sécurité (routière) et la commodité de l'accès carrossable.

Des arbres seront implantés sur les parcelles comme indiqué sur la partie graphique. Les essences choisies devront répondre à la prescription de l'administration de la nature et des forêts «Art. 19 Liste des arbres autochtones».

Des haies seront implantés sur les parcelles comme indiqué sur la partie graphique. Les essences choisies devront répondre à la prescription de l'administration de la nature et des forêts «Art. 19 Liste des arbres autochtones» et « Servitude "urbanisation" - Intégration paysagère : P1 »

Il est permis de construire un **abri de jardin** dans la zone arrière de l'espace vert privé sans pour autant déroger aux articles ci-dessus ART 12 et ART 13 : prescription relative à la zone «espace vert agricole», tout en respectant les prescriptions de l'article «B.1.12 Dépendances».

15. PRESCRIPTION RELATIVES A LA ZONE « ESPACE VERT PUBLIC » EVP.

L'espace vert public figurant sur la partie graphique du PAP doit être aménagé suivant les prescriptions de l'administration de la nature et des forêts. L'emploi d'espèces naturelles autochtones est à préférer et à préserver.

16. PRESCRIPTION RELATIVES AUX EAUX SUPERFICIELLES.

Le PAG détermine les dispositions pour la gestion des eaux de ruissellement.

«Art B.3.6. Eaux superficielles»

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a) <i>Si les conditions géologiques le permettent, toutes les eaux superficielles et de drainage devront être déversées dans un puits perdu d'un volume d'au moins 2 m³, aménagé sur la parcelle desservie, muni d'un trop plein versant dans le collecteur public. Ces puits perdus devront respecter une distance d'au moins 1 mètre par rapport aux limites du terrain desservi.</i>b) <i>Abstraction faite des surfaces occupées par des constructions, les surfaces imperméabilisées déversant leurs eaux dans le collecteur public, ne pourront dépasser 10 % de la surface globale de la parcelle.</i> |
|---|

Les puits perdus seront à disposer sur les parcelles selon les prescriptions des articles 12 et 13 du présent PAP.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS ESSENTIELLES DU PAP ZONE D'HABITATION.			
Affectations	Zone d'habitation destinée à rester libre	Zone	Conforme au PAG
Limite avant	6 m		Conforme au PAG
Limites latérales	minimum 3 m		Conforme au PAG
Limite postérieure	minimum 10 m		Conforme au PAG
Profondeur de construction	maximum 15 m		Conforme au PAG
Nombre admissible de niveaux	Minimum 2 niveaux pleins, max. : 4 (2+1c+1s)		Conforme au PAG
Hauteur libre entre le plancher et le plafond	minimum 2,50 m		Conforme au PAG
Hauteur à la corniche	min. 5,50 - max. 7,00 m		Conforme au PAG
Hauteur de la faîtière	max. 11,50 m		
Forme des toitures	Construction principale : 2 pans		Conforme au PAG
Inclinaison des toitures	30° – 38°		Conforme au PAG
Emplacements de stationnement des voitures	min. 2 extérieurs min. 1 intérieur		Conforme au PAG
COS	0,3		Conforme au PAG
Distance entre bâtiments	min. 6 m		Conforme au PAG
Niveau seuil d'entrée	+0,75 m et -0,75 max		Conforme au PAG
Débordement corniche	min. 10 cm - max. 30 cm		Conforme au PAG
Toiture terrasse	max. 15 % surface bâtie		Conforme au PAG
Pente accès garage	max. 20 %		Conforme au PAG
Remblai/déblai	max. +1 m / max -2 m.		Conforme au PAG
Eaux de ruissellement	cuve 2 m3 min.		Conforme au PAG

REPARTITION DES SURFACES	
Numéro des parcelles	188/2367 et 188/2369
Emprise totale de la parcelle **	~ 36,90 ares
Superficie des constructions principales **	~ 9,17 ares (~ 22% degré d'utilisation au sol)
Superficie des lots créés **	~ 31,96 ares
Superficie de calcul pour cession ****	~ 36,90 - 31,96 = 4,94 ares
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics **/**/****	Trottoirs et bande de stationnement, zone verte. (voir partie graphique) ~ 4,94 ares = 13% du PAP

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

*** Conformément à la loi du 28 juillet 2011, art 30, (1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, prévus à l'article 23, alinéa 2, nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» et déterminés par ledit plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement sur l'ensemble des terrains ne dépassant pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Si la cession dépasse le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», les parties peuvent convenir d'un commun accord les modalités de la cession dans la convention relative au plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», prévue à l'article 36.

(2) Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» prévoit une cession inférieure au quart de la surface totale, la commune exige du propriétaire une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Le conseil communal peut décider de la renonciation à l'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Cette décision doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.

L'indemnité compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article 23, alinéa 2, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Ces mesures doivent être définies dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.

(3) Dans le cadre de l'exécution d'un schéma directeur par plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier», la commune peut exiger le paiement d'une indemnité compensatoire entre les différents initiateurs des projets de plans d'aménagement particulier. Cette compensation peut concerner la cession de terrains et les frais de viabilisation conformément au premier alinéa du présent article. L'indemnité compensatoire est fixée dans la convention relative au plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», prévue à l'article 36.

(4) La valeur des surfaces cédées et l'indemnité compensatoire sont fixées d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est viabilisé.**** 42,10 ares du terrain privé sont comptabilisés comme base à la cession, en accord avec l'administration communale.

17. DEFINITIONS DES TERMES (PAG)

«Art G. DEFINITIONS DES TERMES»

1. Accord écrit entre voisins

- a) *Acte privé rendu obligatoire par le présent règlement pour certaines autorisations de bâtir, signé par deux ou plusieurs personnes et qui, s'il est suivi d'effets, est à considérer comme servitude et à traiter en tant que telle. Copie de ces accords est à joindre aux demandes y relatives.*
- b) *L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord, les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.*

2. Construction principale

Sert à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle et aux administrations publiques. La construction principale est implantée et construite conformément aux dispositions du présent règlement.

3. Corniche

La corniche correspond à la limite inférieure de la toiture au-dessus des murs non pignon

4. Dépendance

Une dépendance est une construction annexe à la construction principale, accolée ou non à celle-ci, et qui ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou au siège d'une activité professionnelle.

5. Faîtage

Le faîtage est la partie de la toiture la plus élevée.

6. Habitation

Lieu destiné à la résidence à caractère principale ou secondaire de personnes.

7. Limites séparatrices

Elles constituent les limites de propriété.

8. Logement

Le logement est l'unité de résidence, destiné à servir d'habitation à un foyer fiscal.

9. Lotissement

Groupe d'habitations de deux maisons ou plus, qui doit respecter la procédure du projet d'aménagement particulier lors de la demande d'autorisation de lotir.

10. Marges de reculement

Elles déterminent des espaces entre les limites séparatrices et la construction principale.

11. Nuisances

Ensemble de facteurs d'origine technique qui dégradent la qualité de la vie

12. Ordre continu

Il est caractérisé par l'implantation des constructions principales sur les limites latérales de propriété.

13. Périmètre d'agglomération

Est appelé périmètre d'agglomération la limite indicative entre les zones urbaines et la zone verte.

14. Place à bâtir

Terrain viabilisé, c'est-à-dire desservi par une voie existante qui est équipée, au minimum, des infrastructures en eau, canalisation d'égout et électricité et qualité suffisantes, et se trouvant englobé dans une zone constructible.

15. Place de stationnement

Est à considérer comme place de stationnement un espace d'au moins 2.5m x 5m, dégagé sur une hauteur d'au moins 2m à l'air libre ou dans une construction, et disposant d'un accès carrossable vers une voie publique.

16. Plan d'aménagement particulier

Document à réaliser dans le cadre de lotissements ou de viabilisation de certains secteurs d'aménagement définis dans la partie graphique. Se caractérise par un type de procédure spéciale à respecter pour toute demande d'autorisation de lotir.

17. Servitude

Obligation imposée à un bien foncier, limitant le droit de propriété, dans un but d'intérêt public ou privé.

18. Surface constructible

Elle représente la surface maximale théorique à construire dans une parcelle donnée après avoir respecté les conditions suivantes:

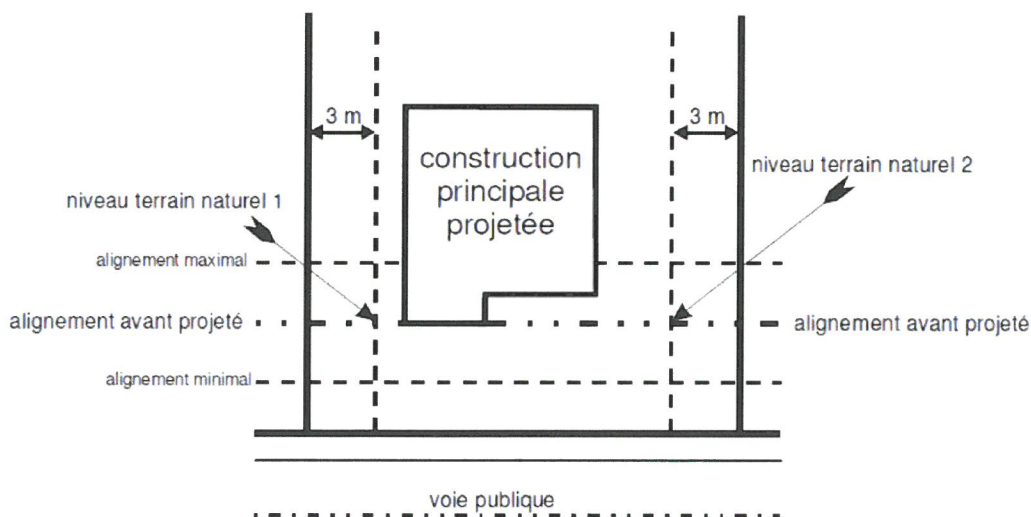
- la bande de construction.
- les limites constructibles avant, latérale, et postérieure.

19. Surface de la parcelle

La parcelle est le terrain constituant une unité cadastrale. La surface de la parcelle à prendre en considération est celle contenue dans le périmètre de la zone.

20. 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.



21. Voies existantes

Sont considérées comme voies ou parties de voies existantes, les voies de l'état ou de la commune ou les parties de ces voies, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, et qui ont été spécialement consolidées et équipées au minimum par les infrastructures en eau, canalisation d'égout et électricité de capacité et qualité satisfaisante.

22. Zone non aedificandi

Zone où aucune construction ne doit être édifiée.

18. TERMINOLOGIE - ANNEXE II DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 01 AOÛT CONCERNANT LE CONTENU D'UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER PORTANT EXECUTION DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL D'UNE COMMUNE.

1. Acrotère

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

2. Alignement de voirie

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

3. 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.

4. 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.

5. 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..

6. 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.

7. 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 en stationnement.

8. 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).

9. Combles

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

10. Construction

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

11. 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.

12. 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.

13. Etage 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.

14. Faîte/Faîtage

On entend par faîte 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.

15. Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant 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. 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.

16. Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant 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. 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.

17. 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 desservant. 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.

18. Îlot

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

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. Lot

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

24. Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

25. Maison en bande

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

26. Maison jumelée

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

27. Maison plurifamiliale

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

28. 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.

29. 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.

30. Nombres d'étages

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

31. Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

32. 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.

33. Parcelle

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

34. Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, 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.

35. 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.

36. 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.

37. Voie desservant

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

38. Voie publique

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

9

Triage de Harlange

ANNEXE I

LISTE DES ESPECES LIGNEUSES CONVENANT POUR UNE HAIE NATURELLE.

A) ARBUSTES

Amelanchier ovalis
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Evonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Felsenbirne
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weissdorn
Zweiggrifflicher Weissdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Wald-Geissblatt
Rote Heckenkirsche
Mispel
Schlehndorn
Kreuzdorn
Faulbaum
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Amélanchier
Cornouiller mâle
Cornouiller sanguin
Noisetier
Aubépine monogyne
Aubépine épineuse
Fusain
Troène commun
Chèvrefeuille des bois
Camérisier
Néflier
Prunellier
Nerprun purgatif
Bourdaine
Eglantier
Sureau noir
Sureau à grappes
Viorne lantane
Viorne obier

B) ARBRES

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Alnus incana
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans ssp.
Populus sp.
Prunus avium
Prunus mahaleb
Pyrus malus
Pyrus pyraeaster
Quercus sessiliflora
Quercus pedunculata
Rhamnus catharticus
Salix sp.
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Tilia sp.
Ulmus sp.

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Schwarzerle
Weisserle
Rauh-Birke
Hainbuche
Rotbuche
Gemeine Esche
Nussbaum
Pappeln
Süßkirsche
Felsenkirsche
Apfelbaum
Wilder Birnbaum
Traubeneiche
Stieleiche
Kreuzdorn
Weiden
Mehlbeere
Gemeine Eberesche
Speierling
Elsbeere
Linden
Ulmen

Erable champêtre
Erable plane
Erable sycomore
Aulne noir
Aulne blanc
Bouleau verruqueux
Charme
Hêtre commun
Frêne commun
Noyer
Peupliers
Merisier
Bois-de-Sainte-Lucie
Pommier
Poirier sauvage
Chêne sessile
Chêne pédonculé
Nerprun purgatif
Saules
Alouchier
Sorbier des oiseaux
Sorbier domestique
Alisier
Tilleuls
Ormes

LISTE DES ARBRES FRUITIERS HAUTE-TIGE CONVENANT POUR UN VERGER.

Pommiers:

Landsberger Renette
Grosser rheinischer Bohnapfel
Schoone van Boskoop (gris et rouge)
Gelber Richard
Rheinischer (Luxemburger) Winterrambour
Gravensteiner (Grôfenapfel) également forme rouge
Rote Sternrenette (Reinette étoilée, Calville étoilé)
Jakob Lebel (Jacques Lebel)
Graue Herbstrenette (Reinette grise d'automne, Herbst-Rabau)
Graue französische Renette (Reinette grise française, Grôapfel)
Weisser Klarapfel (Transparente blanche)
Roter Herbst-Kalvill (Flambaux, Brautapfel)
Weisser Winter-Taffetapfel (Glasapfel)
Champagner Renette (Wachsrenette, Glattapfel)
Court pendu royal (Käsapfel)
Peasgood's Goldrenette (Peasgood's Nonsuch)
Zuccalmaglios Renette
Ontario
Coulon's Renette
Goldrenette Freiherr von Berlepsch
Adams Parmäne
Roter Trierischer Weinapfel (Roter Holzapfel, Trierischer Mostapfel)
Schöner von Nordhausen
Letzeburger Triumph
Wintergoldparmäne
Luxemburger Renette
Wiesenapfel (Reinette de Chenée)
Baumanns Renette
Boikenapfel
Rheinische Schafsnase (Grenadier, Herrenapfel)
Belle-Fleur

Poiriers:

Williams Christbirne
Duchesse de Brabant (Beurré d'Amanlis, Wilhelmine)
Beurré Hardy (Gellerts Butterbirne)
Légipont (Köstliche von Charneu)
Curé (Napoleonsbirne, Flaschenbirne, etc., Pastorenbirne)
Comtesse de Paris
Sivenicher Mostbirne
Boscs Flaschenbirne (Calebasse)
Jules Guyot
Muskatellerbirne
Clapps favourite (Clapps Liebling)
Doppelte Philippsbirne (Philippe double, Beurré de Mérode, Diel)
Alexandre Lucas
Six's Butterbirne (Beurré de Six)
Rote Bergamotte (Bergamotte Non Pareille)
Sommer-Apothekerbirne (Katelenbirne etc.)
Gute Graue (Beurré gris, Schnuckelchesbirne etc.)
Bonne Louise d'Avranches
Winter Forellenbirne
Neelchesbirne (Nelisbirne, Bonne de Malines)
Conseiller de la Cour (Hofratsbirne)
Nouvelle Poiteau

Pruniers:

Bühler Frühzwetsche
Ontariopflaume
Wangenheims Frühzwetsche
Mirabelle de Nancy
Mirabelle de Metz
Reine-Claude verte (Grosse grüne Reineclaude)
Kirkes Pflaume
Italienische Zwetsche
Luxemburger Hauszwetsche
Frühe Reneklode (Reine-Claude hâtive, Early green)
Reine-Claude d'Oullins
Belle de Louvain
Anna Späth

Cerisiers:

toutes les variétés

Noyers:

toutes les variétés

Cognassiers:

toutes les variétés

21. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL = 0,3 max.

	SURFACE (SANS ZONE NATURELLE)		COS
	THEORIE	EFFECTIVE	EFFECTIF
LOT 5	150,30 m ²	182,00 m ²	0.36
LOT 4	164,85 m ²	195,00 m ²	0.35
LOT 3	208,50 m ²	180,00 m ²	0.25
LOT 2	200,92 m ²	180,00 m ²	0.26
LOT 1	195,65 m ²	180,00 m ²	0.27
TOTAL	921,22 m ²	917,00 m ²	0.29

22. COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL = 0,6 max.

	SURFACE (SANS ZONE NATURELLE)		CUS
	THEORIE	EFFECTIVE	EFFECTIF
LOT 5	300,62 m ²	364,00 m ²	0.72
LOT 4	329,71 m ²	390,00 m ²	0.70
LOT 3	417,01 m ²	360,00 m ²	0.51
LOT 2	401,85 m ²	360,00 m ²	0.53
LOT 1	391,31 m ²	360,00 m ²	0.55
TOTAL	1840,50 m ²	1834,00 m ²	0.60

23. SURFACES DES ILOTS (sans zone verte AGR).

	SURFACES
LOT 5	501.04 m ²
LOT 4	549.52 m ²
LOT 3	695.03 m ²
LOT 2	669.75 m ²
LOT 1	652.19 m ²
TOTAL LOTS	3067.53 m ²
TOTAL PAP	3699.24 m ²