

PAP-NQ

« BEI DEM HOHDERCHEN »

Vu et approuvé

Larochette, le 03/06/2022

Le Conseil Communal



Partie écrite

24.05.2022



Préambule

1	Affectation	4
1.1	Zone d'habitation 1 HAB-1 soumise au PAP-NQ	4
1.2	Logement abordable	4
1.3	Servitudes.....	4
1.3.1	CV - Servitude « urbanisation – coulée verte »	4
1.3.2	JAR - Servitude « urbanisation – jardin »	5
1.3.3	Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »	5
2	Terrains cédés.....	6
3	Matérialité.....	7
3.1	Façades	7
3.2	Accès.....	7
3.3	Murs de soutènement et murets	8
4	Implantation et agencement.....	8
5	Constructions groupées	9
6	Constructions principales et annexes	9
6.1	Nombre de niveaux.....	9
6.2	Implantation des étages en coupe.....	9
6.3	Hauteur des constructions principales	9
6.4	Toitures principales.....	10
6.5	Annexes.....	10
6.6	Avant-corps fermés	10
6.7	Toiture-terrasse	10
6.8	Auvents et avant-toits	10
6.9	Balcons	10

6.10	Saillies mobiles	11
7	Dépendances	11
7.1	Garages et Carports	11
7.2	Abris de jardin et constructions similaires	11
8	Espaces extérieurs privés	12
8.1	Modelage du terrain, travaux de déblai et remblai, murs de soutènement ..	12
8.2	Clôture des limites de parcelles	12
9	Emplacements de stationnement	12
10	Equipements techniques, panneaux solaires et photovoltaïques, antennes....	13
11	Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol	14

Préambule

Le présent PAP concerne des fonds situés dans la commune de Larochette à Ernzen, au lieu-dit « Bei den Hohderchen ».

Le projet porte sur des fonds classés en « zone d'habitation 1 » (HAB-1), superposés

- d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant le schéma directeur « Bei den Hohderchen » (247,20 ares),
- d'une zone de servitude « urbanisation – coulée verte » (CV) (31.14 ares),
- d'une zone de servitude urbanisation-jardin (JAR) (19.19 ares),

Les terrains représentent un « habitat d'intérêt communautaire » d'espèces protégées Art 17, biotopes protégés, conformément à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Le PAP identifie un arbre existant à conserver.

Le PAP profite de deux servitudes « couloirs et espaces réservés », à savoir :

- un « couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales » et
- un « couloir pour projets de canalisation pour eaux usées »

situés en dehors du PAP.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent PAP, le Plan d'Aménagement Général (PAG) et le Règlement sur les Bâtisses de la Commune de Larochette sont applicables.

1 Affectation

1.1 Zone d'habitation 1 HAB-1 soumise au PAP-NQ

Le lotissement est principalement destiné aux logements de type maison unifamiliale, de tailles variées et sous différentes déclinaisons (maisons unifamiliales isolées, maisons unifamiliales jumelées par garage, maisons jumelées et maisons unifamiliales groupées en bande). Y sont également admis 8 logements de type collectif.

Les activités de services administratifs ou professionnels ne recevant pas de public, sur une surface maximale de 75,00 m² de surface habitable nette, exercées par un résident occupant ou propriétaire et ne causant pas de gêne pour l'habitat sans dépasser un étage sont également admises.

Le logement intégré et les crèches ne sont pas autorisés.

Les constructions et les établissements qui sont par leur nature et leur importance incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation sont interdits.

1.2 Logement abordable

Les lots 1 et 27 sont réservés au logement à coût modéré bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement destiné à la vente ou à la location ainsi que tout logement bénéficiant d'une participation financière de l'Etat conformément aux dispositions du chapitre 7bis de la même loi.

1.3 Servitudes

Une bande de 30 mètres comptés à partir du bord de la forêt est à aménager en zone tampon. Cette zone est frappée de deux servitudes «urbanisation».

1.3.1 CV - Servitude « urbanisation – coulée verte »

La zone de servitude « urbanisation – coulée verte », d'une profondeur de 20 mètres, vise à assurer un corridor vert ouvert favorisant un aménagement naturel. Y sont interdites toutes constructions, à l'exception des aires de jeux et de repos, des espaces de verdure ouverts au public, ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce.

Y sont également admis des aménagements et des constructions d'intérêt général et d'utilité publique ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Dans la bande de 20 mètres, sont prohibés tout éclairage artificiel, tout entrepôt de matériaux de construction ou similaires, et tout travail ou activité nocturne, pendant la durée du chantier et après.

Les fonds formant la zone tampon sont principalement publics et affectés à des espaces de verdure ouverts au public avec une aire de jeux et de repos, des chemins dédiés à la mobilité douce, et des bassins de rétention de faible profondeur aménagés suivant la pente du terrain en cascade. La partie privée (Lot 44) est affectée à la culture extensive.

Le long de la bande de 20 mètres et en continuation le long du périmètre du PAP, derrière les lots 10 à 13, une rangée de haies arbustives ou arborées, servant d'écran de protection végétal respectivement de ceinture végétale, est aménagée à l'arrière les jardins (voir Art. 1.2.2).

Cet écran est à réaliser avec des espèces d'arbres et de haies indigènes suivant le Tableau 1 et ne peut être interrompu que par les aménagements nécessaires aux accès à la zone tampon.

Artnome (wissenschaftlich)	Artnome (englisch)	Artnome (français)	Artnome (deutsch)
<i>Corylus avellana</i>	Common hazel	Noisetier	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Common hawthorn	Aubépine à un style	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Midland hawthorn	Aubépine à deux styles	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	English hawthorn	Aubépine à feuilles en éventail	Großkelchiger Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	European cornel	Cornouiller sauvage	Gelber Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Common dogwood	Cornouiller sanguine	Blutroter Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	Blackthorn	Prunellier	Schlehendorn
<i>Prunus domestica</i>	European plum	Prunier	Pflaume
<i>Viburnum opulus</i>	Guelder rose	Viorne obier	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wayfarer	Viorne lantana	Wolliger Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Common spindle	Fusain d'Europe	Europäischer Spindelstrauch
<i>Sambucus nigra</i>	Black elderberry	Sureau noir	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Red elderberry	Sureau rouge	Roter Holunder

Tableau 1 Liste ausgewählter heimischer Arten für Strauch- und Heckenanpflanzungen
source: PAP „MONTÉE D'ERNZEN" IN ERNZEN, LAROCLETTE - Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung der FFH-Verträglichkeits- und artenschutzrechtlichen Prüfung, Endbericht, Version 2.1 - efor-ersa, ingénieurs-conseils, 07.06.2021

Les mesures spécifiques, ainsi que la mise en œuvre professionnelle de tous les travaux d'entretien, doivent être assurées au moyen d'un contrat de gestion d'une durée de 25 ans.

1.3.2 JAR - Servitude « urbanisation – jardin »

Entre l'écran végétal et les constructions des lots 13 à 21 est implantée une zone de servitude « urbanisation – jardin », d'une profondeur de 10 mètres, réservant des surfaces libres destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure (voir Art. 7.2) en relation directe avec la destination de la zone.

Y sont encore admis des aménagements et des constructions d'intérêt général et d'utilité publique, ainsi que des infrastructures techniques dont l'implantation se limite au strict minimum et sous réserve qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

L'impact de la pollution lumineuse, surtout vers la forêt et le ciel, doit être minimisé.

A cette fin, tout éclairage doit être installé près du sol et disposer d'une protection contre l'éblouissement vers la lisière de la forêt. Les lampes fixées aux maisons sont défendues.

Sont concernés partie des lots 13 à 21 et une partie du domaine public. La partie publique est dédiée à la prolongation de l'écran végétal et va accommoder une partie des bassins de rétention à ciel ouvert.

1.3.3 Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de canalisation et l'écoulement des eaux pluviales.

Les fonds concernés sont dédiés à l'installation d'un canal d'évacuation des eaux pluviales et d'un canal d'évacuation des eaux usées en système séparatif.

2 Terrains cédés

Dans le cadre du présent PAP, les fonds destinés à être cédés au domaine public communal s'élèvent à environ 61.51 ares, soit 24.88 % de la surface du PAP.

Les prescriptions des parties écrite et graphique concernant le domaine public doivent être précisées et peuvent ponctuellement être adaptées dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP. De part de son aménagement, le choix des matériaux à utiliser, du mobilier urbain, des lampadaires et des plantations, la zone résidentielle et de rencontre doit contribuer à une qualité de vie élevée des futurs habitants du quartier.

Un soin particulier est à apporter à l'implantation des armoires et caissons de branchement et/ou de distribution électriques, de télédistribution ou similaires. Dans la mesure du techniquement possible, leur implantation doit se faire de façon regroupée, sans nuisance à l'aspect du domaine public.

Au minimum 3 places de stationnement publiques sont à équiper de bornes électriques.

Au minimum 1 place de stationnement publique pour personnes à mobilité réduite est à aménager.

A proximité de l'arrêt de bus, un défibrillateur cardiaque est à installer.

La faisabilité de l'intégration du bassin de rétention à ciel ouvert dans l'aménagement de l'aire de jeux sera à examiner, de façon à ce que les surfaces de rétention gagnent un caractère récréatif pendant les périodes sèches.

Les encoches sur terrains privés éventuellement nécessaires pour les équipements techniques publics seront à céder à la commune et ne sont actuellement pas repris dans le calcul des cessions, qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement dans le cadre de la convention.

Le projet d'exécution est à développer en étroite collaboration avec les services communaux et étatiques concernés.

3 Matérialité

3.1 Façades

Les façades sont à réaliser avec les matériaux traditionnels pour la région, dont l'enduit et le bois.

Les revêtements de façade brillants sont interdits.

Tous les caissons de jalousie ou de volet roulant sont à intégrer invisiblement dans la façade.

Les couleurs admissibles pour les façades sont définies dans le système NCS (Natural Colour System) comme suit :

Blanc cassé :	Beige:	Ocre:	Gris:
S 0502-Y	S 0505-Y20R	S 0510-Y10R	S 1005-G60Y
S 0502-Y50R	S 0507-Y40R	S 0510-Y20R	S 1502-Y50R
S 0505-Y10R	S 0804-Y50R	S 0510-Y30R	S 2002-Y50R
S 0505-Y20R	S 0907-Y10R	S 0515-Y20R	S 2005-G40Y
S 0505-Y30R	S 1005-Y10R	S 1010-Y10R	S 2005-G90Y
S 0505-Y40R	S 1005-Y20R	S 1010-Y20R	S 3005-Y20R
S 0603-G80Y	S 1010-Y10R	S 1015-Y10R	S 1000-N
S 0804-G60Y	S 1010-Y40R	S 1015-Y20R	S 1502-G50Y
S 0804-Y30R	S 1510-G90Y	S 1015-Y40R	S 2002-Y
S 1000-N	S 1510-Y10R	S 1020-Y10R	S 2502-Y
S 1002-B	S 1510-Y20R	S 1020-Y20R	S 3000-N
S 1002-R	S 1510-Y30R	S 2020-Y10R	
S 1002-Y	S 1510-Y40R	S 2020-Y20R	
S 1002-Y50R	S 2005-Y10R	S 2040-Y10R	
S 1005-Y10R	S 2005-Y40R		
S 1005-Y40R	S 2010-Y20R		
S 1005-Y50R	S 2010-Y30R		
S 1005-Y60R	S 2010-Y40R		
S 1005-Y70R	S 3010-Y40R		
Pierre:	Vert:	Bleu:	Rouge:
S 1015-Y20R	S 1010-Y	S 0502-B50G	S 0510-Y80R
S 1505-Y10R	S 1510-G90Y	S 1010-B	S 0907-Y50R
S 1510-G90Y	S 1515-G90Y	S 1010-R80B	S 1010-Y50R
S 2005-G90Y	S 2005-Y10R	S 1510-R80B	S 1010-Y60R
S 2010-Y10R	S 2005-G60Y	S 2002-G50Y	S 1020-Y50R
S 2010-Y30R	S 2005-G90Y	S 3005-R80B	S 1020-Y70R
S 3005-Y50R	S 2010-G70Y		S 1510-Y50R
S 3010-Y10R	S 3005-G50Y		S 1510-Y60R
S 3010-Y20R	S 3005-G80Y		S 1515-Y40R
S 3010-Y40R	S 3010-Y10R		S 2010-Y40R
S 4005-Y50R	S 4010-G90Y		S 2010-Y60R
S 4010-Y50R			S 2020-Y60R
S 4020-Y70R			S 2030-Y70R
			S 3010-Y50R
			S 3020-Y60R
			S 3020-Y70R

3.2 Accès

Tous les accès vers les lots doivent être réalisés en pavés drainants de couleur des pierres naturelles de la région. Ces pavés, doivent être en harmonie avec ceux de l'aménagement du domaine public (voirie résidentielle, places de stationnement public), qui seront définis dans le projet d'exécution du présent PAP.

3.3 Murs de soutènement et murets

Les murs de soutènement sont à réaliser en maçonnerie sèche ou au moyen de gabions en utilisant des pierres naturelles de la région et leur intégration au paysage doit être garantie. L'emploi de bacs à fleurs empilables en béton préfabriqué est interdit.

4 Implantation et agencement

Les maisons unifamiliales sont isolées, jumelées par garage, jumelées ou groupées en bande. Les maisons plurifamiliales sont isolées.

Le gabarit maximal des constructions principales et des dépendances est défini par la partie graphique (limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, limites des surfaces constructibles pour dépendances).

La partie graphique définit des alignements obligatoires pour façades entre volumes jumelés ou en bande. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de sa surface.

Le degré d'utilisation du sol défini pour chaque lot (représentation schématique) ne peut pas être dépassé.

La largeur minimale par construction principale est fixée à 7,00 mètres.

Les emplacements pour voitures sont à aménager

- à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles destinées au séjour prolongé de personnes »,
- à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour dépendances » dans le recul latéral de certaines constructions principales sous forme de garages, de carports ou à ciel ouvert,
- à ciel ouvert dans les emprises « espace extérieur pouvant être scellé » dans le recul avant.

L'aménagement d'emplacements de stationnement dans le recul arrière est interdit.

Les emplacements de stationnement des logements collectifs du lot 40 sont en partie regroupés sur le lot 40A sous forme d'un carport.

Dans les « limites de surface constructible pour dépendances » sont autorisés un garage, un carport, un abri de jardin, une serre, un abri pour le stockage du bois de chauffage, une sauna, et/ou une construction similaire (voir Art. 7.2).

En dehors des « limites de surface constructible pour dépendances », les abris de jardin, serres, abris pour le stockage du bois de chauffage, saunas et construction similaire (voir Art. 7.2) sont autorisés dans les « espaces verts privés ».

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

En dehors des constructions énumérées plus haut, sont encore admis de mineurs ouvrages, tels que abris pour poubelles, boîtes aux lettres ou similaires, dont la hauteur, mesurée à partir du terrain fini, ne peut pas dépasser 1,50 mètres. Leur emprise n'est pas prise en compte pour le calcul du degré d'utilisation du sol.

5 Constructions groupées

Une construction ultérieure doit s'adapter à celle(s) existante(s). La hauteur à la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade doivent être respectés. Pour la détermination des marges de reculement l'ensemble des constructions est pris en considération.

6 Constructions principales et annexes

6.1 Nombre de niveaux

Les constructions principales ont:

- deux niveaux pleins hors-sol, y compris le rez-de-chaussée respectivement le rez-de-jardin,
- un niveau supplémentaire aménagé dans les combles sur au maximum 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein,
- un niveau supplémentaire aménagé au sous-sol au maximum.

6.2 Implantation des étages en coupe

L'aménagement des étages en niveaux décalés ou demi-niveaux (split-level) est possible, sans dépasser le nombre de niveaux admis.

Le niveau du rez-de-chaussée est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante. Le niveau du rez-de-jardin est (le cas échéant) défini par rapport au terrain modelé (voir Art.8.1). Le niveau du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin peut être inférieur à la cote respective de 0,50 mètre au maximum, ou supérieur à cette cote de 1,10 mètre au maximum.

Sans regard à l'implantation des niveaux, les hauteurs maximales à la corniche et au faîtage, tels que définis plus bas (voir Art.6.3), ne peuvent pas être dépassées.

6.3 Hauteur des constructions principales

La hauteur de corniche est mesurée à l'intersection du plan extérieur de la façade et le plan extérieure du toit.

La hauteur de faîte est mesurée à l'intersection des plans extérieurs des pans principaux des toitures (toiture à plusieurs versants).

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7,00 mètres à la corniche et 11,50 mètres au faîtage.

Pour les constructions situées sur un terrain en aval de la rue desservante, la hauteur de la construction est mesurée par rapport à la cote de l'axe de la voirie, mesurée au milieu de la façade principale (sans dépendances).

Pour les constructions situées sur un terrain en amont de la rue desservante, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain modelé (Art. 8.1), mesurée à mi-distance entre façade principale et façade postérieure.

La différence de hauteur entre la corniche sur la façade principale et la faîte, mesurée au milieu de la façade, est comprise entre 3,50 mètres et 4,50 mètres.

La hauteur à la corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau fini de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

Afin de garantir une bonne intégration des constructions des lots 21 à 27 et 33 à 35 dans la topographie du terrain, la hauteur de la corniche à la façade postérieure est diminuée de 1,5 mètres au minimum pour ces lots.

Pour les maisons, dont le pignon est orienté sur la voirie desservante (lots 11 et 18), les corniches doivent avoir la même hauteur des deux côtés du pignon.

6.4 Toitures principales

La toiture principale a deux ou plusieurs versants, avec des pentes qui se situent entre 28 et 42 degrés (53-90%) et est recouverte d'ardoises, de couvertures à joints debout en zinc, en aluminium, en inox sablé ou recouverte d'une couche végétale.

La partie graphique fixe l'orientation du faîtage principal de la toiture.

La corniche a une saillie maximale de 0,50 mètre y compris la gouttière. La saillie sur les côtés de pignons ne peut pas dépasser 0,40 mètre. Elle peut dépasser les limites des surfaces constructibles, sous réserve de ne pas dépasser la limite de parcelle. La corniche peut être interrompue sur 1/3 de la longueur de la façade au maximum.

Les lucarnes, chiens assis, ouvertures et fenêtres rampantes (type « Velux ») ou similaires doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le bâti. Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,20 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Leur largeur cumulée ne peut pas dépasser le tiers de la largeur de la façade concernée.

Du côté arrière sont autorisées les loggias et les lucarnes d'une largeur maximale de 3,00 mètres, sans toutefois dépasser le tiers de la longueur de la façade respective.

Les cheminées sont couvertes du même matériel que la toiture principale (sauf couche végétale).

Les cheminées en inox brillant sont interdites.

6.5 Annexes

Du côté arrière, en extension de la construction principale, une annexe sur un niveau hors sol peut être érigée, sans dépasser les limites indiquées par la partie graphique (limite de surface constructible pour annexe).

La toiture d'une annexe postérieure peut être plate ou à pente unique ne dépassant pas 25 degrés (46,5 %), avec le faîtage accolé à la façade de la construction principale.

En plus des matériaux énumérés pour la construction principale, une toiture en verre est autorisée.

La hauteur maximale à l'acrotère ou à la corniche est de 3,50 mètres. Le faîtage (défini comme arrête supérieure d'une toiture en pente unique) ne peut dépasser la corniche de la construction principale.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain fini ou la terrasse, au milieu de la façade postérieure de l'annexe.

6.6 Avant-corps fermés

Les avant-corps fermés sur les façades de la construction principale sont autorisés sans dépasser les limites des surfaces constructibles fixés par la partie graphique.

6.7 Toiture-terrasse

Les toitures pouvant être aménagées en toitures-terrasses sont marquées des lettres « TT » dans la partie graphique sans préjudice d'autres dispositions légales.

6.8 Auvents et avant-toits

Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles.

6.9 Balcons

Les balcons avec une surface égale au dixième de la surface de la façade concernée peuvent avoir une saillie maximale

- de 2,00 mètres sur la façade principale,

- de 4,00 mètres sur la façade côté jardin,
- de 2,00 mètres sur les façades latérales,

et ne peuvent pas dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

6.10 Saillies mobiles

Les saillies mobiles, telles que marquises ou similaires, sont autorisés en dessus des terrasses.

7 Dépendances

7.1 Garages et Carports

Les garages et carports ont un niveau plein hors-sol et un niveau supplémentaire aménagé au sous-sol au maximum.

La toiture d'un garage a une forme libre et est recouverte d'ardoises, de couvertures à joints debout en zinc, en aluminium, en inox sablé ou recouverte d'une couche végétale. La tôle ondulée est interdite.

La toiture d'un carport est plate et peut être végétalisée.

Dans le cas de garages ou carports jumelés ou en bande, leur forme ainsi que les recouvrements doivent former un ensemble harmonieux.

La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est de 3,50 mètres. Elle est mesurée dans le plan de façade donnant accès à la construction, par rapport à l'accès carrossable.

7.2 Abris de jardin et constructions similaires

Les abris de jardin et constructions similaires (serre, abris pour le stockage de bois, abris pour animaux, saunas) ont un niveau plein hors-sol au maximum. Elles sont autorisées suivant les prescriptions suivantes, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière :

- la superficie maximale est de 6,00 m²,
- un côté a une longueur maximale de 3,00 mètres,
- dans les terrains en pente, le côté long de l'abri de jardin est à implanter parallèlement aux courbes de niveaux,
- les parois extérieures sont en bois non traité,
- les fenêtres sont interdites à l'exception d'une ouverture de petite taille dans la porte,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture est interdite,
- la distance entre la construction principale et l'abri de jardin est de minimum 3,00 mètres,
- la construction devra être hors du rayon de chute d'un arbre.

Le recul sur les limites de propriété est de minimum 1,00 mètre ou bien sans recul à la limite commune de deux abris de jardin ou constructions similaires accolées. L'implantation sur la limite de la parcelle peut également être autorisée, quand deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées soient présentés simultanément.

Elles doivent avoir un aspect propre et soigné et s'intégrer harmonieusement au paysage.

L'utilisation comme abris pour animaux doit être réalisé de sorte qu'il n'y ait pas de gêne anormale pour le(s) voisin(s) et sous réserve de respecter les lois concernant la protection des animaux domestiques.

La toiture est à deux pentes ou à une pente unique comprise entre 12° - 15° (21-27%), et est recouverte d'ardoises, végétalisée, ou à couverture à joints debout. La tôle ondulée est interdite.

La hauteur maximale à la corniche est de 2,10 mètres. La hauteur maximale au faite est de 2,80 mètres. Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du terrain fini.

En dehors de la servitude « urbanisation-jardin », sont encore autorisés :

- une piscine , dont la superficie est de maximum 25,00 m² et la hauteur totale maximale d'une couverture ou autre superstructure est de 0,80 mètre, dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel (voir Art. 8.1) et sous condition que leurs équipements techniques soient enterrés ou réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage, et/ou
- une construction légère et temporaire, d'une emprise au sol maximale de 12,00 m² et ancrée au sol qui peut être autorisée pour 4 mois en saison de jardinage.

8 Espaces extérieurs privés

Les espaces verts imposés doivent être non scellés et être aménagés en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger. Les jardins de pierre sont interdits.

Dans les « espaces extérieurs pouvant être scellés » définis par la partie graphique sont admis les terrasses, couvertes ou non, les constructions dites « pergola » et les emplacements extérieurs pour voitures. Ces surfaces doivent être aménagées de façon à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

En dehors de ces emprises sont encore autorisés (sans dépasser la surface de scellement du sol maximale) des chemins d'accès, des escaliers extérieurs, des rampes, des paliers, des seuils, des perrons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables non closes, qui peuvent avoir une largeur maximale de 1,50 mètres.

8.1 Modelage du terrain, travaux de déblai et remblai, murs de soutènement

La partie graphique définit le modelage de terrain projeté. Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, ce modelage peut accuser des ajustements de 1,5 mètre vers le haut ou vers le bas au maximum.

Dans la demande d'autorisation de bâtir, un remblai supplémentaire de terre jusqu'à 1,5 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,0 mètre en dessous du niveau après viabilisation, avec un recul d'au moins 2,00 mètres des limites de la parcelle est encore autorisé.

Sont également autorisés un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,5 mètre, sous condition d'observer entre deux murs une distance d'au moins 3,00 mètres et que le terrain remanié, entre les murs respectivement entre le mur et la limite de parcelle soit plat.

8.2 Clôture des limites de parcelles

Les limites entre domaine public et privé peuvent être clôturées par

- des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre,
- des haies vives indigènes, dont la hauteur moyenne ne peut pas dépasser 1,50 mètre

Ces hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du domaine public.

Les limites entre propriétés privées peuvent être clôturées par

- des grillages ouverts d'au moins 85% avec une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- des haies vives indigènes avec une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Pour les constructions groupées, entre cours ou terrasse adjacentes, sur une profondeur de 3 mètres, mesurés à partir de la façade postérieure, un mur ou écran de clôture, dont la hauteur reste inférieur à 2,50 mètres est autorisé.

Ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain fini de la terrasse ou cour.

9 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour véhicules à aménager est défini par le présent article. Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire par construction ou par affectation est arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimale.

Sont à considérer comme minimum pour les habitations :

- 2 emplacements par maison unifamiliale,
- 1,25 emplacement par unité de logement dans une maison d'habitation collective,

Les emplacements de stationnement des logements collectifs du lot 40 sont en partie regroupés sur le lot 40A sous forme d'un carport.

Dans le cas de l'exercice d'une profession libérale, un emplacement par tranche de 50 m² entamée est à prévoir comme minimum.

L'accès carrossable doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. La pente moyenne de l'accès carrossable ne peut pas dépasser 15%. La largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée.

Pour des maisons d'habitation collective 1 emplacement pour vélos minimum par tranche de 50,00 m² de surface habitable sera à aménager sur la parcelle.

10 Equipements techniques fixes, panneaux solaires et photovoltaïques, antennes

Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation, les pompes à chaleur et les échangeurs thermiques sont à intégrer de façon discrète dans le volume de la construction principale ou des dépendances. Il est impératif de minimiser toute nuisance sonore pour le voisinage.

Les panneaux et/ou capteurs solaires ne peuvent être installés que sur un versant de toiture, parallèlement à la pente, le plus proche possible de la couverture. Deux types de panneaux solaires différents, installés sur un même versant, doivent former un ensemble harmonieux quant à la forme et à l'épaisseur (p.ex. panneaux photovoltaïques s'harmonisent mieux avec les panneaux solaires plats qu'avec collecteurs à tubes).

Le montage de panneaux photovoltaïques, d'échangeurs thermiques et d'installations de climatisation en façade est interdit sur la façade donnant sur le domaine public ou en façade latérale.

Une seule antenne, respectivement station de captage extérieure est autorisée par construction principale. La hauteur est limitée à la dimension nécessaire à une bonne réception. L'installation d'antennes est interdite sur les balcons et sur la façade donnant sur le domaine public. Fixées à la façade latérale ou au toit, elles doivent respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins 2,00 mètres. Toute antenne est soumise à une autorisation de construire préalable.

Un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies avec un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle, ou sans recul pour les réservoirs complètement enterrés, sont autorisés.

11 Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol

Source : 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 » - Annexe II: 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.

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.

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.

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 faîtage 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.

Ilot

On entend par îlot 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 ou dans une maison bi-familiale.

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 bi-familiale

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

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.

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.

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'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.