


PAP « Enkelecksbiere »
Localité de Peppange

Référence: 19320/41C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 24/11/2022
La Ministre de l'Intérieur

Tina Bofferting

juin 2022 **Plan d'aménagement particulier**



Partie réglementaire

Document révisé suivant l'avis de la Cellule d'évaluation du 1^{er} avril 2022

Référence du Ministère de l'Intérieur : 19320/41C

| | |
|--|------------|
| Avis de la Cellule d'Evaluation | 01.04.2022 |
| Vote du Conseil communal | |
| Approbation du Ministre de l'Intérieur | |

Table des matières

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | INTRODUCTION..... | 3 |
| 2. | PARTIE ECRITE..... | 5 |
| 2.1 | Dispositions générales..... | 7 |
| Art. 1 | Champ d'application..... | 7 |
| Art. 2 | Affectations..... | 7 |
| Art. 3 | Servitudes..... | 7 |
| 2.2 | Aménagement du domaine privé..... | 7 |
| Art. 4 | Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol..... | 7 |
| Art. 5 | Implantation des constructions..... | 7 |
| Art. 6 | Alignement obligatoire..... | 7 |
| Art. 7 | Gabarit des constructions..... | 7 |
| Art. 8 | Type et nombre d'unités de logement..... | 8 |
| Art. 9 | Degré de mixité des fonctions..... | 8 |
| Art. 10 | Toitures..... | 8 |
| Art. 11 | Saillies, avant-corps et volumes secondaires..... | 9 |
| Art. 12 | Dépendances..... | 9 |
| Art. 13 | Superstructures et infrastructures techniques..... | 10 |
| Art. 14 | Esthétique, matériaux et couleurs..... | 10 |
| Art. 15 | Espaces extérieurs privés..... | 11 |
| 2.3 | Aménagement du domaine public..... | 12 |
| Art. 16 | Type d'aménagement dans le domaine public..... | 12 |
| Art. 17 | Aménagement des espaces de circulation..... | 12 |
| Art. 18 | Aménagement des espaces verts publics..... | 13 |
| Art. 19 | Remblais et déblais de terre..... | 13 |
| | ANNEXE 1 – Liste d'essences autochtones..... | 14 |
| | ANNEXE 2 - Définitions..... | 15 |
| | ANNEXE 3 – Nuancier de couleurs..... | 21 |

1. INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la société Invest und Projekt VII S.A., le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Enkelecksbiërg » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Peppange, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

Les prescriptions portant sur l'aspect technique de la viabilisation ou de l'aménagement du domaine public seront précisées dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ, conformément aux articles 35 et 36 de la loi, à savoir au niveau du projet d'exécution et de la convention. L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur.

Le présent document constitue la partie écrite réglementaire du plan d'aménagement particulier « Enkelecksbiërg ».

2. PARTIE ECRITE

2.1 DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Enkelecksbiert » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **66a37ca**.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique.

Art. 2 Affectations

Le plan d'aménagement particulier « Enkelecksbiert » est divisé en **14 lots** à caractère privatif. Parmi ces 14 lots, 13 lots sont destinés à la construction d'une maison de type unifamilial. Le dernier est destiné à la construction d'une maison de type plurifamilial.

Les lots précédemment cités peuvent en outre servir à l'exercice d'activités professionnelles accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

Art. 3 Servitudes

Les lots donnant sur la rue de Crauthem sont en partie ou totalement superposés au PAG en vigueur d'un secteur protégé de type « environnement construit ». A ce titre, le cas échéant, des règles urbanistiques plus strictes sont définies pour tout ou une partie des lots correspondants.

2.2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

Art. 4 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Sont considérées les constructions principales, les constructions en sous-sol et les dépendances, notamment les abris de jardin, les garages et les carports.

Les constructions à usage d'habitation projetées sont de type **maisons unifamiliales** (13 lots sur 14) et **maison plurifamiliale** (1 lot sur 14).

Art. 5 Le type et la disposition des constructions sont définis en partie graphique au niveau d'un tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot.

Art. 5 Implantation des constructions

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice du degré d'utilisation du sol admissible par lot et des prescriptions qui suivent.

Pour les lots 6 à 9 et 10 à 13 où sont prévues des constructions jumelées ou groupées en bande, la profondeur totale de chaque construction doit être identique à celle de la construction directement adjacente ; un écart maximal de **1m** est toléré.

Pour les lots 1 à 3 où sont également prévues des constructions groupées en bande, la profondeur totale de chaque construction doit être **absolument** identique à celle de la construction directement adjacente. Seul est admis l'écart résultant du choix de construire ou non le volume secondaire à toiture plate faisant saillie sur la façade postérieure (3m max.).

Art. 6 Alignement obligatoire

Les façades des constructions soumises à un alignement obligatoire doivent respecter ledit alignement défini en partie graphique sur au moins deux tiers de la surface.

Art. 7 Gabarit des constructions

a. Niveaux hors-sol

Il peut s'agir soit de niveaux pleins, soit de niveaux sous les combles, respectivement d'étages en retrait.

Le nombre maximum de niveaux hors sol des constructions est précisé en partie graphique pour chaque lot.

Les précisions sont données lot par lot en partie graphique.

b. Niveaux sous-sol

Un seul niveau en sous-sol (cave) est admis, cela à condition que de la surface construite brute, telle que limitée en partie graphique pour chaque lot, soit encore disponible à cet effet.

L'emprise du niveau en sous-sol ne peut dépasser l'emprise hors-sol de la construction.

c. Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales à la corniche, au faîte ou à l'acrotère supérieur sont définies au niveau des prescriptions spécifiques par lot repris dans la partie graphique.

En cas de maisons unifamiliales jumelées ou groupées en bande, la typologie des constructions, ainsi que les hauteurs à la corniche ou à l'acrotère des constructions, s'agissant des volumes principaux, volumes secondaires et dépendances, doivent être similaires afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux. Ainsi, seule une tolérance de 0,50m est admise.

Art. 8 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement de type plurifamilial est de 3 au maximum.

Le nombre d'unités de logement de type unifamilial est de 13 au maximum.

Art. 9 Degré de mixité des fonctions

Les surfaces constructibles sont prioritairement affectées au logement.

Toutefois, des fonctions autres que l'habitat peuvent être admises sous réserve de ne pas nuire à la vocation première du quartier et de se conformer à la partie écrite du PAG.

Art. 10 Toitures

a. Types de toitures

La partie graphique fixe, pour chaque construction le type de toiture.

Les toitures à deux versants sont à recouvrir d'ardoises naturelles ou similaire. Aucun autre type de revêtement n'est admis.

Une toiture est considérée comme plate dès que sa pente est inférieure ou égale à **10%**. Les toitures plates doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée. Toutefois, en cas de construction avec un étage en retrait, la toiture au niveau de l'acrotère inférieur peut être aménagé comme toiture terrasse ou toiture jardin. De même, l'aménagement d'une toiture terrasse ou toiture jardin est possible pour les lots 1 à 3 où sont prévus des volumes secondaires en façade postérieure.

b. Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture font l'objet d'une composition équilibrée, respectent la position et les proportions des ouvertures en façade et sont adaptées à la forme de la toiture. Elles doivent s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

Les ouvertures en toitures autorisées sont les lucarnes ainsi que les châssis rampants et les coupoles pour les toitures plates. Les châssis rampants et les lucarnes doivent avoir des proportions verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture qui permettent de hausser au niveau d'une construction la surface construite brute sont autorisées dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut excéder 50% de la longueur de la toiture. Les ouvertures en toiture ne peuvent pas être placées à l'aplomb de la corniche ou de l'acrotère, à l'exception des lots 1 à 3 pour assurer l'accès à l'éventuelle toiture terrasse ou toiture jardin.

Art. 11 Saillies, avant-corps et volumes secondaires

Les avant-corps ne sont pas autorisés sur les façades érigées sur un alignement obligatoire. A l'exception des cas précisés ci-après, les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de **1m00**. Les avant-corps seront admis uniquement dans les limites de construction définies.

Par dérogation à ce qui précède :

- il est admis des dépendances reliées au sol de type garage (« G ») ou carport (« CP »), faisant saillie en façade des constructions principales, uniquement à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique.
- il est admis pour les lots 1 à 3, un volume secondaire faisant une saillie de max. 3m par rapport à la façade postérieure. Ce volume secondaire doit être relié au sol et respecter un recul de 1m par rapport au pignon latéral des constructions (sauf lot 2) ainsi qu'un décrochage de min. 1m par rapport au plan d'intersection entre le nu extérieur de la toiture et le nu extérieur du mur de la façade. En revanche, aucun décrochage n'est permis à l'acrotère de ce volume secondaire lorsque le choix est pris de construire celui-ci sur deux ou trois lots contigus. La toiture de ce volume secondaire doit être plate et peut être aménagée en tant que toiture-terrasse ou toiture-jardin (voir aussi art. 11, point b.).
- il est admis pour le lot 3, un volume secondaire faisant saillie de max. 3m50 par rapport à la façade latérale. Ce volume secondaire est relié au sol et respecte l'alignement obligatoire défini en partie graphique.

Les toitures peuvent présenter une saillie maximale de **0m35**, égout de toiture non compris.

Les auvents, les murs pare-vue et les balcons sont autorisés. Les balcons et auvents présentent une saillie maximale de **1m50** et doivent se trouver à une hauteur minimale de **2m50** par rapport au sol. Les balcons ne sont pas admis au-delà des alignements obligatoires tels que représentés en partie graphique. La saillie des murs pare-vue peut occuper toute la profondeur de la toiture terrasse.

Art. 12 Dépendances

a. Garages et carports

L'aménagement de garages (« G ») et/ou de carports (« CP ») se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique, dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot. Lorsque cela est indiqué en partie graphique, un carport peut se substituer à un garage et inversement.

La hauteur hors-tout des garages et carports est limitée à **3m50**, à l'exception du garage prévu en tant que dépendance du lot 1 où la hauteur hors-tout est limitée à max. 4m35.

A l'exception des éléments porteurs, l'usage du métal est proscrit.

b. Abris de jardin et autres dépendances

Les abris de jardin et autres dépendances sont autorisés uniquement à l'arrière des constructions.

La hauteur hors-tout est limitée à **3m00**.

Les abris de jardin et autres dépendances respectent un recul de min. **1m** sur les limites de propriété et de min. 3m par rapport à toute autre construction sur le lot. Dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot, l'emprise au sol maximale des abris de jardin, qui n'est pas représentée en partie graphique, ne peut dépasser une surface de :

- **12m²** pour tous les lots à l'exception du lot 5,
- **20m²** uniquement pour le lot 5.

c. Toitures des dépendances

A l'exception de la toiture à un versant unique pour le garage prévu en tant que dépendance du lot 1 dont la pente est comprise entre min. 15% et max. 20% et dont le revêtement est composé d'ardoises naturelles ou similaires uniquement, toute dépendance est à couvrir d'une toiture plate dont la pente est inférieure ou égale à **10%**.

Aucune toiture plate de dépendance ne peut être utilisée comme terrasse ou jardin.

Art. 13 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires, des panneaux photovoltaïques, des cheminées, des pompes à chaleur, des climatiseurs, des buses d'aération verticales et des garde-corps de max. 1,20m de haut (en cas d'aménagement d'une toiture-terrasse), les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets ; sont particulièrement visées les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Sont requises les teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses et les espaces verts privés.

Pour les maisons plurifamiliales, seules les antennes paraboliques collectives par immeuble sont admises.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont requises.

Dans la mesure du possible, les toitures plates peuvent être couvertes de panneaux thermiques ou photovoltaïques.

d. Poubelles

Pour les maisons plurifamiliales, les poubelles sont à ranger à l'intérieur du bâtiment, dans un local à poubelles fermé et aéré, de dimensions suffisantes pour pouvoir y stocker des conteneurs pour recyclage.

Art. 14 Esthétique, matériaux et couleurs

En parement comme en toiture, l'usage de matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les couleurs criardes sont interdits.

a. Façades

Les teintes de façades au niveau d'une construction sont limitées à deux teintes compatibles, la 1^{ère} pour le volume principal et la 2^{ème} pour les volumes secondaires et/ou avant-corps. On utilisera pour les façades les couleurs traditionnelles pour la région qui seront choisies sur base du nuancier annexé au présent document ou similaire. Les couleurs vives et foncées qui nuisent au bon aspect du lieu sont interdites. Le blanc pur n'est pas admis.

L'ensemble des constructions doivent constituer un ensemble homogène. Ainsi, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter afin de garantir l'homogénéité esthétique du quartier. En particulier, chaque groupe de maisons en bande ou jumelées est à munir des mêmes couleurs.

Les parements seront réalisés en crépis de texture fine.

Les matériaux sont identiques pour toutes les faces du bâtiment ainsi que pour les volumes de l'ensemble architectural du bâtiment.

Pour les châssis de portes et de fenêtres sont admis le bois, le PVC et l'aluminium qui pourront, le cas échéant être teintés ou peints.

Des éléments en façade utilisant des matériaux autres qu'un enduit sont admis à condition de rester secondaires.

L'utilisation du granit est proscrite.

b. Revêtements extérieurs

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace public « rue » adjacent.

Art. 15 Espaces extérieurs privés

a. Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent principalement aux espaces destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicules et aux terrasses.

L'utilisation de revêtements écologiques, perméables de préférence (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteurs, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), est à privilégier. Les matériaux issus des déchets de la sidérurgie sont interdits.

L'espace pouvant être scellé situé dans les reculs antérieur et latéral du lot 1 - correspondant à l'accès piéton de la résidence, à l'angle avec la rue de Crauthem et à l'accès aux dépendances - est à couvrir d'un seul revêtement, avec des pavés en béton de teinte claire ou en pierre naturelle. Ce revêtement doit constituer un tout homogène avec celui, similaire, qui sera choisi pour le trottoir projeté.

S'il existe un risque de pollution des sols ou des eaux souterraines en raison de l'usage qui est fait de ces espaces, les eaux de surface devront être récupérées et traitées dans les règles de l'art avant de rejoindre le milieu naturel.

b. Stationnements

Au **minimum 2 emplacements de stationnement** par logement sont prévus. Ils peuvent être aménagés sous la forme d'emplacements :

- couverts : garages intégrés au volume construit ou stationnements aménagés en tant que dépendance (garage ou carport) ;
- ouverts : à l'avant des constructions ou respectivement, des emplacements couverts.

c. Espaces verts

Les espaces verts privés (**EVp**) sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige.

Dans les espaces verts privés sont également admis, dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot et sans qu'ils ne soient spécifiquement représentés en partie graphique, des surfaces stabilisées ou scellées destinées à l'aménagement de terrasses, de chemins d'accès piétons et cyclables, d'une piscine, ainsi que des murs, clôtures, autres pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements.

Le stationnement de véhicules motorisés est proscrit au niveau des espaces verts privés.

d. Toitures-jardin et toitures végétalisées

Les toitures plates aménagées en tant que toitures végétalisées / toitures-jardin doivent s'agir de toitures vertes extensives dont le développement des végétaux et l'entretien sont limités. Elles peuvent comporter une grande diversité d'espèces végétales choisies parmi les plantes herbacées ou les plantes vivaces. L'épaisseur de la couche de terre végétale est fonction du type de plantation envisagé.

e. Haies et clôtures

Les haies sont préférées aux clôtures. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public. En limite antérieur de propriété, leur hauteur est limitée à 1m20.

La hauteur des murs et murets de clôture est limitée à 0,80m. Des éléments de séparations visuelle entre constructions mitoyennes, d'une hauteur maximale de 2,50m à partir du terrain aménagé, peuvent cependant être aménagés sur la limite commune de propriété jusqu'à une distance de 3m de la façade arrière.

Les clôtures de quelque nature qu'elles soient doivent être installées, fixées et plantées de manière qu'elles ne portent aucunement atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.

Les clôtures et les murets dans les reculs antérieurs des lots 1 à 3 sont interdits. Ils sont également interdits dans le recul antérieur et latéral sud-ouest du lot 5, à l'exception d'un mur de soutènement permis en limite sud-est avec le lot 6.

f. Remblais, déblais et soutènement

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé) avec une tolérance de 1,50m soit positive, soit négative, uniquement pour permettre une inscription optimale de la construction et ses abords dans le terrain naturel.

Les travaux de remblais et de déblais ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Les décalages de niveaux entre terrains contigus sont à aménager soit sous la forme de talus dont la pente est de 45° au maximum, soit par la construction de murs de soutènement. Sur cette base, les aménagements représentés sur la partie graphique réglementaire (plan et/ou coupes) peuvent être adaptés.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à **1,80m**. Le cas échéant, la construction de murs de soutènement échelonné est possible, sous réserve de respecter la tolérance maximale définie ci-avant.

2.3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art. 16 Type d'aménagement dans le domaine public

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public.

L'aménagement du domaine public se fera sans préjudice d'autres dispositions administratives ou réglementaires, en particulier dans le cadre de la permission de voirie. Le cas échéant sont admises des adaptations de petite envergure, notamment au droit des carrefours avec les voiries existantes.

Les projets d'exécution relatifs à l'aménagement du domaine public doivent être élaborés sous l'égide du service technique de la commune de Roeser.

L'aménagement détaillé et les cotes d'altitude des infrastructures projetées peuvent être adaptés en fonction des besoins et particularités de la zone.

Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques, le cas échéant nécessaires, sont à installer de la manière la plus discrète possible.

Le type de mobilier urbain (éclairage public, bancs, poubelles, ...) sera décidé par le collège des bourgmestre et échevins.

Environ **19,07%**, soit **12a65ca**, de la surface du terrain à bâtir brut du projet d'aménagement particulier sont à céder au domaine public. Ils sont destinés à la réalisation :

- des infrastructures de desserte : voies de circulation motorisées, zone de rencontre, chemins de mobilité douce,
- des emplacements de stationnement,
- des espaces verts publics : aire de rétention pour eaux pluviales, zones de verdure et arbres isolés, le long de la voirie.

Art. 17 Aménagement des espaces de circulation

L'aménagement des voiries est du type zone de rencontre (20km/h).

L'éclairage public ainsi que les armoires réseaux pourront exceptionnellement être installés dans le domaine privé.

Le trottoir contigu à l'espace pouvant être scellé situé dans les reculs antérieur et latéral du lot 1 - correspondant à l'accès piéton de la résidence, à l'angle avec la rue de Crauthem et à l'accès aux dépendances - est à couvrir d'un seul revêtement, avec des pavés en béton de teinte claire ou en pierre naturelle. Ce revêtement doit constituer un tout homogène avec celui, similaire, qui sera choisi pour l'espace scellé du lot 1 précisé ci-avant.

Art. 18 Aménagement des espaces verts publics

Les espaces verts publics sont réservés à l'enherbement et à la plantation.

N'y sont admises aucune construction ni installation, à l'exception de toilettes publiques, de locaux poubelles et d'infrastructures de viabilisation ou d'assainissement du site (accotements de voirie, candélabres, armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, canalisations, fossés, rétentions).

- a. Un espace vert localisé au sud-ouest du quartier est principalement dédié à des surfaces de rétention qui seront paysagées. Ces surfaces sont représentées de manière indicative en partie graphique, leur localisation et configuration précises pouvant différer en fonction des faisabilités techniques et contraintes rencontrées dans le cadre de l'exécution des infrastructures de viabilisation de la zone. ;
- b. Un espace vert situé près de la « *Rue Haute* » intégrant l'arbre existant qui doit être maintenu, permet d'initier la jonction entre la rue Haute et la rue de Crauthem (mobilité douce) ;
- c. La plantation d'arbres à moyenne ou à haute tige est obligatoire là où le prévoit la partie graphique. Des adaptations mineures quant à leur emplacement sont admises pour des raisons de mise en œuvre du projet, sans que leur nombre ne puisse être réduit.

Les essences sont choisies parmi la liste des essences figurant en annexe 1 au présent règlement.

Art. 19 Remblais et déblais de terre

Les mouvements de terre (remblais et déblais) sont à limiter au strict nécessaire pour les besoins du projet.

Les soutènements le cas échéant nécessaires sont réalisés en matériaux de la région, de préférence en maçonnerie sèche, dont la hauteur est limitée à 1,80m.

ANNEXE 1 – Liste d'essences autochtones

Liste d'essences autochtones

| | | |
|------------------------|--------------------------------|----------------|
| Acer campestre | érable champêtre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | érable plane | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | érable sycomore | Berg-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | marronnier | Roßkastanie |
| Carpinus betulus | charme | Hainbuche |
| Juglans regia | noyer | Walnuß |
| Prunus avium | cerisier des oiseaux(merisier) | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | chêne pédonculé | Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | sorbier | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | sorbier des oiseleurs | Vogelbeere |
| Prunus, Pyrus, Malus | prunier, poirier, pommier | Obsthochstämme |

Essences feuillues pour les plantations au niveau des bassins de rétention

Arbres:

| | | |
|--------------------|----------------------|-----------------|
| Alnus glutinosa | aulne glutineux | Roterle |
| Carpinus betulus | charme commun | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | frêne | Esche |
| Prunus avium | cerisier des oiseaux | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | cerisier à grappe | Trauben-Kirsche |
| Quercus robur | chêne pédonculé | Stieleiche |
| Salix alba | saule blanc | Weiß-Weide |

Arbustes:

| | | |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | cornouiller sanguin | Hartriegel |
| Corylus avellana | noisetier | Hasel |
| Crataegus monogyna | aubépine | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | fusain d'Europe | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | troène | Liguster |
| Lonicera xylosteum | chèvrefeuille | Heckenkirsche |
| Rhamnus frangula | bourdaine | Faulbaum |
| Viburnum lantana | viorne lantane | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | viorne obier | Wasser-Scheeball |

ANNEXE 2 - Définitions

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. carport

On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée 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. comble

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

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. garage

On entend par garage toute construction fermée réservée au seul stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

16. 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. Pour chaque construction ou ensemble de construction, la partie graphique réglementaire du PAP spécifie le point de référence déterminant la hauteur corniche.

17. 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. Pour chaque construction ou ensemble de construction, la partie graphique réglementaire du PAP spécifie le point de référence déterminant la hauteur à l'acrotère.

18. hauteur hors-tout

On entend par hauteur hors-tout la hauteur d'une construction ou élément par rapport au terrain aménagé attenant.

19. hauteur au faîte

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le faîte, 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 au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume. Pour chaque construction ou ensemble de construction, la partie graphique réglementaire du PAP spécifie le point de référence déterminant la hauteur au faîte.

20. 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 façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

21. îlot

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.

22. 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.

23. locaux techniques

On entend par locaux techniques au sens large du terme, les locaux techniques non aménageables (c.à.d. ceux exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble), ainsi que les locaux techniques aménageables tels que les buanderies.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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.

28. lot

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

29. maison en bande

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

30. maison jumelée

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

31. maison plurifamiliale

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

32. maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant une seule unité de logement.

33. 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.

34. nombre d'étages

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

35. 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.

36. 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.

37. 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.

38. parcelle

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

39. 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.

40. surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-

chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

41. surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

42. surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

43. surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

44. surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

45. surface stabilisée

Les surfaces stabilisées sont des surfaces non définies graphiquement destinées à l'aménagement de chemins, d'accès piétons et cyclables et de terrasses. A la différence des surfaces scellées, les surfaces stabilisées doivent garantir un degré minimal de perméabilité et utiliser des matériaux ad hoc tels que

graviers concassés, graviers gazon, terre battue, copeaux de bois,...Sont tolérés exceptionnellement et ponctuellement l'usage d'autres matériaux pour permettre l'accès PMR.

46. terrain à bâtir brut

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

47. terrain à bâtir net

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

48. 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.

49. voie desservante

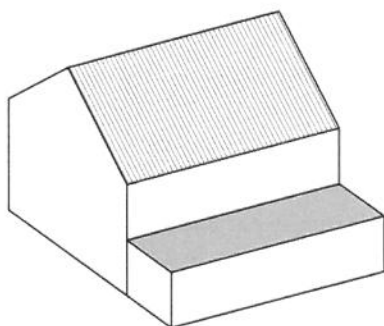
On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

50. voie publique

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

51. Volume secondaire

Volume faisant partie de la construction principale et qui fait saillie par rapport au volume principal de la construction, tout en restant subordonnée à celle-ci.



ANNEXE 3 – Nuancier de couleurs

| Teinte | NCS | ID | Teinte NCS |
|--|------------------------|----|------------|
| Source pour les teintes : Nuancier "Terre & Tradition, par robin, en collaboration avec le SSMN (INPA) | | | |
| Blanc cassé | S 0502-Y50R | 1 | BC01 |
| | S 0502-Y50R / RAL 9010 | 2 | BC02 |
| | S 0500-N | 3 | BC03 |
| | S 0804-G60Y | 4 | BC04 |
| | S 1002-G50Y | 5 | BC05 |
| | S 0603-Y20R | 6 | BC06 |
| | S 0505-Y30R | 7 | BC07 |
| Ocre | S 0510-Y20R | 8 | OC01 |
| | S 0515-Y20R | 9 | OC11 |
| | S 2030-Y20R | 10 | OC21 |
| | S 0510-Y20R | 11 | OC02 |
| | S 1015-Y30R | 12 | OC12 |
| | S 1020-Y30R | 13 | OC22 |
| | S 1010-Y30R | 14 | OC03 |
| | S 1010-Y10R | 15 | OC04 |
| | S 2020-Y10R | 16 | OC24 |
| Beige | S 0907-Y10R | 17 | BE01 |
| | S 0507-Y20R | 18 | BE11 |
| | S 0505-Y30R | 19 | BE02 |
| | S 1510-Y20R | 20 | BE12 |
| | S 2010-Y30R | 21 | BE22 |
| | S 1005-Y40R | 22 | BE03 |
| | S 2010-Y40R | 23 | BE23 |
| | S 1005-Y10R | 24 | BE04 |
| | S 2010-Y10R | 25 | BE14 |
| | S 3010-Y10R | 26 | BE24 |
| | S 1510-Y10R | 27 | BE15 |
| | S 2005-Y | 28 | BE25 |

| | | | | |
|------------|------------------------|----|------|--|
| Vert | S 1010-Y | 29 | VE01 | |
| | S 1515-G90Y | 30 | VE11 | |
| | S 2010-Y | 31 | VE12 | |
| | S 3010-Y | 32 | VE22 | |
| | S 2005-G80Y | 33 | VE13 | |
| | S 3010-G60Y | 34 | VE24 | |
| | S 2005-G50Y | 35 | VE15 | |
| | S 3005-G50Y | 36 | VE25 | |
| Gris chaud | S 1502-Y / RAL 9002 | 37 | GC01 | |
| | S 1502-G50Y / RAL 9018 | 38 | GC11 | |
| | S 2005-G80Y | 39 | GC12 | |
| | S 1005-G90Y | 40 | GC03 | |
| | S 3005-Y20R | 41 | GC23 | |
| | S 2002-Y50R | 42 | GC14 | |
| Gris froid | S 1000-N | 43 | GF01 | |
| | S 1502-Y | 44 | GF11 | |
| | S 2502-Y | 45 | GF21 | |
| | S 1002-G | 46 | GF02 | |
| | S 1502-G | 47 | GF12 | |
| Bleu | S 0502-B50G | 48 | BL01 | |
| | S 1010-R80B | 49 | BL11 | |
| | S 1510-R90B | 50 | BL21 | |
| | S 1502-G / RAL 7035 | 51 | BL22 | |
| Rouge | S 1510-Y40R | 52 | RO01 | |
| | S 0907-Y50R | 54 | RO02 | |
| | S 2010-Y50R | 55 | RO12 | |
| | S 2020-Y60R | 56 | RO22 | |
| | S 0510-Y70R | 57 | RO03 | |
| | S 1020-Y70R | 58 | RO13 | |
| | S 2020-Y70R | 59 | RO23 | |
| | S 1020-Y40R | 60 | RO14 | |
| | S 2020-Y60R | 61 | RO24 | |

| | | | | |
|--------|-------------|----|--------|--|
| Pierre | S 1020-Y20R | 65 | P-OC-1 | |
| | S 2010-Y30R | 66 | P-OC-2 | |
| | S 2010-Y10R | 67 | P-OC-3 | |
| | S 3020-Y10R | 68 | P-OC-4 | |
| | S 2010-Y10R | 69 | P-VE-1 | |
| | S 3010-Y | 70 | P-VE-2 | |
| | S 2005-G80Y | 71 | P-VE-3 | |
| | S 2005-Y10R | 72 | P-BE-1 | |
| | S 3010-Y20R | 73 | P-BE-2 | |
| | S 3005-Y50R | 74 | P-RO-1 | |
| | S 2005-Y | 79 | P-G-1 | |
| | S 3005-Y20R | 80 | P-G-2 | |