

Commanditaire :

Consorts NEY
38a, rue Principale
L-8838 WAHL

Mandataires :

Romain Hoffmann architectes & urbanistes s.à r.l.
38, rue Ermesinde
L-1469 Luxembourg

Tél : +352 46 91 70-1
Fax : +352 46 91 67
Mail : archhoro@pt.lu



PARTIE ECRITE

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Modifications du rapport :

Indice	Modifications	Date
A	Avis communal du 29 juillet 2016	24.08.2016
B	Avis de la cellule d'évaluation du 22 mars 2017	05.04.2017
C	Avis communal du 16 mai 2017	17.05.2017

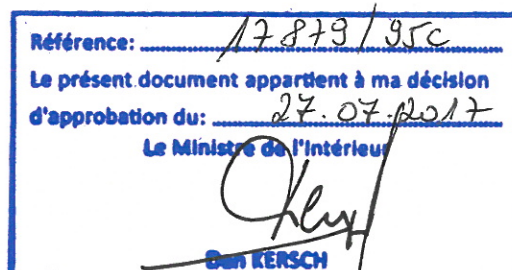
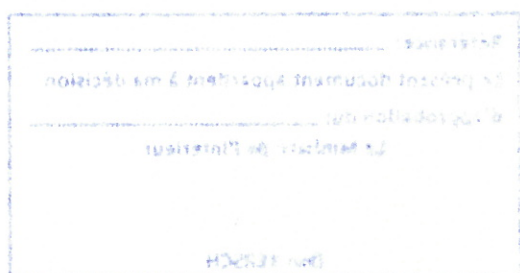


Table des matières

1. GENERALITES	3
1.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DES PARCELLES	3
1.2 BILAN DES SURFACES	3
2. AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
2.1 MODE ET DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL	3
2.1.1 MODE D'UTILISATION DU SOL DANS LE PAG EN VIGUEUR	3
2.1.2 PRESCRIPTIONS D'UTILISATION DU SOL DANS LE PRESENT PAP	3
2.1.3 REGLEMENTATIONS	5
3. AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	9
3.1 FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE	9
3.2 AMENAGEMENT DES VOIES ET PLACES PUBLIQUES OU OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	9
3.3 EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES ET BASSINS DE RETENTION	9
3.4 AMENAGEMENTS DES ESPACES VERTS PUBLICS	10
3.5 PLANTATIONS	10
4. CESSION DE SURFACES DE TERRAIN	10
5. Annexes	11
5.1 TERMINOLOGIE (extraits du mémorial A – n° 159 – 21 juillet 2011)	11
5.2 LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES	16
5.3 PARTIE GRAPHIQUE	18



1. GENERALITES

1.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DES PARCELLES

Le présent dossier est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et exécute le plan d'aménagement général, sis à Wahl, « beim Kräiz », Commune de Wahl. Le PAP a pour objet l'aménagement de 13 terrains à bâtir pour 13 maisons d'habitation unifamiliales.

La parcelle est inscrite au cadastre, commune de Wahl, section D de Wahl, sous le n° 701/2832.

1.2 BILAN DES SURFACES

Superficie totale du PAP	ca. 87,99 ares	(100,00%)
Superficie privative	ca. 69,75 ares	(79,27%)
Superficie publique	ca. 18,24 ares	(20,73%)
Surface à céder à la commune	ca. 18,24 ares	(20,73%)
Superficies des lots	5,00-6,02 ares	(maisons unifamiliales)
Taille moyenne des lots	5,37 ares	

2. AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

2.1 MODE ET DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL

2.1.1 MODE D'UTILISATION DU SOL DANS LE PAG EN VIGUEUR

Le territoire couvert par le présent PAP est classé partiellement en « zone résidentielle » et partiellement en « zone résidentielle – secteur d'aménagement particulier ».

La surface bâtie aura au moins 70 m² et ne dépassera pas 30% de la surface totale de la parcelle.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logement (DL) ne sont pas prescrits.

2.1.2 PRESCRIPTIONS D'UTILISATION DU SOL DANS LE PRESENT PAP

a) SURFACES

La densité du projet est de 14,77 unités/ha.

Le COS maximal (=0,30) prescrit dans le PAG est respecté pour chaque parcelle individuellement ainsi que pour la totalité des parcelles. Des valeurs maximales pour le CUS et le CSS ont été définies pour le présent PAP suivant l'ordre de grandeur recommandé pour tout PAP « nouveau quartier » dans les communes complémentaires pour le développement d'habitat.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS) max 0,30 (suivant article 5, paragraphe f du PAG en vigueur); valeur se référant au terrain net, c.-à-d. après déduction des surfaces de viabilisation.

Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) max 0,80 ; valeur se référant au terrain brut.

Coefficient de Scellement du Sol (CSS) max.0,45; valeur se référant au terrain net.

Valeurs à respecter :

		Surfaces max.
COS	0,30	2.092,50 m ² *)
CUS	0,80	7.039,20 m ² **)
CSS	0,45	3.138,75 m ² *)

*) se référant au terrain net (=6.975 m²)

**) se référant au terrain brut (=8.799 m²)

Référence LOT	Surface lot (m ²)	max. surface d'emprise au sol (m ²)	max. surface construite brute (m ²)	Max. surface scellée (m ²)
1	500	150	528	240
2	561	168	546	240
3	602	179	557	240
4	572	171	549	240
5	554	166	544	240
6	534	160	538	240
7	588	176	554	240
8	510	153	531	240
9	545	163	541	240
10	501	150	528	240
11	502	150	528	240
12	501	150	547	240
13	505	151	547	240
Total	6.975	2.087	7.039	3.120

b) Reculs et distances

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

c) Disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions hors sol destinées au séjour prolongés sont à implanter sur les limites de surface constructibles suivant le traitillé rouge correspondant aux « limites maxima pour constructions principales » dans la partie graphique. Les constructions hors sol doivent posséder une

profondeur minimale de 10,00 m. La profondeur maximale est représentée sur la partie graphique.

Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes doivent avoir une libre hauteur sous plafond d'au moins 2,60 m. Tous les locaux en sous-sol doivent avoir une hauteur libre minimale sans obstacles de 2,30 m.

d) Nombre de niveaux

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

La construction de demi-niveaux est permise.

e) Hauteurs des constructions

La hauteur maximale sous corniche figure pour chaque aire constructible dans la partie graphique, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol (hc). Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la rue dans l'axe de la construction. Pour les constructions jumelées (volumes principales et dépendances), la hauteur maximale est mesurée sur le côté jumelé des deux constructions avoisinantes ; cette hauteur est obligatoire.

La hauteur maximale sous corniche des dépendances est 3,50 m.

Pour les lots 8 et 9, la hauteur sous corniche sur la façade arrière est de 4,60 m, mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue sur le côté jumelé des deux constructions avoisinantes.

f) Emplacements de stationnement

Chaque unité de logement projetée doit disposer d'au moins trois emplacements de stationnement, dont un au moins à l'intérieur. Les accès de garage ne sont pas pris en compte. Les constructions jumelées des garages doivent être indépendantes pour chaque lot. Pour les emplacements en plein air, toutes les dispositions doivent être prises pour intégrer l'aire de stationnement harmonieusement dans le paysage environnant. Ils doivent être réalisés avec un revêtement perméable à l'eau ; des pavés à surface imperméable et à joints fermés sont interdits. Aucun emplacement extérieur ne sera autorisé dans le recul arrière.

Les emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

2.1.3 REGLEMENTATIONS

a) Formes, pentes et orientations des toitures et leurs superstructures

Chaque construction doit être aménagée avec une toiture à deux pentes, avec une pente entre 30° et 40°. L'orientation du faîtage est représentée dans la partie graphique du présent PAP.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions, telles que les cabanons des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit projeté. Sont autorisés également les installations de panneaux solaires et/ou photovoltaïques.

Des lucarnes en chien couché (lucarne rampante) avec une pente entre 0° et 30° peuvent être implantées avec ou sans recul sur l'alignement de la façade et à 1,00 m de recul sur les limites latérales. Elles doivent s'inscrire dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la façade et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 1,5m du plan extérieur de la toiture. La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 1,80 m ; leur largeur cumulée ne peut pas dépasser un tiers de la longueur de la façade projetée.

b) Les saillies sur les alignements de façade

Les avant-corps sont autorisés sur chaque façades des constructions principales et ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 m et ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade projetée.

Les balcons peuvent avoir une surface égale à 20% de la surface de la façade concernée de l'immeuble, leur saillie ne peut pas dépasser 1,50 m. Les balcons et terrasses en étage doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 1,00 m de hauteur.

Les auvents peuvent faire saillie de max. 0,70 m.

c) Accès carrossables

Les accès aux garages doivent avoir une pente vers la rue et doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Les pentes d'accès aux garages ne peuvent être supérieures à 15%, mesurées sur l'axe de la rampe.

d) Prescriptions relatives à la zone « espace vert privé »

Les espaces libres entre la façade principale et les alignements de la voie doivent être aménagés sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, les plantations devront garantir une bonne visibilité. Chaque bâtiment doit être pourvu d'un accès propre vers les espaces verts privés arrière et latéraux, sans devoir passer par les sous-sols.

Pour chaque lot la plantation d'un arbre de haute tige et cinq buissons par tranche de cinq ares de terrains (arrondie à l'unité supérieure) est imposée. Les essences seront choisies parmi la liste des arbres et arbustes annexée à la partie écrite (c.f. 5.2).

e) Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures et murs de soutènement

Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans ad hoc.

En général, tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage, entravent la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface. Des remblais ou déblais peuvent être autorisés sous condition que le terrain remodelé revienne au terrain naturel sur les limites des parcelles; une autorisation du bourgmestre est requise.

Les lots privés ne peuvent pas être clôturés par des murets ou des panneaux fermés. Alternativement ils peuvent être clôturés par des haies ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m et en aucun cas ne perturbant la sécurité de circulation. Une clôture en treillis métallique

jusqu'à une hauteur de 1,50m est autorisée. Les murs de soutènement ne peuvent avoir une hauteur supérieure à max 0,80 m, doivent être distancés d'au moins de 2,00 m des limites des terrains et doivent être en pierres naturelles ; toutes sortes de bacs en béton et autres sont interdites.

Une séparation en construction légère (comme par exemple des panneaux en bois ou des panneaux métalliques) entre les constructions jumelées sera autorisée sur le côté postérieur entre les terrasses, sur une hauteur maximum de 2,00 m et sur une profondeur maximum de 3,00 m.

f) Aménagement des dépendances (abris de jardin)

Un abris de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture ou de roulottes, etc.... peut être implanté avec un maximum de douze mètres carrés (max 12,00 m²) de surface de plancher et une longueur maximale de 4,00 m en façade, est autorisé par parcelle, dans le recul postérieur uniquement, avec un recul minimal d'un mètre sur toutes les limites sauf entre les limites des parcelles jumelées. Les constructions doivent avoir une toiture plate et la hauteur ne devra pas excéder 2,80 m par rapport au terrain projeté.

g) Antennes de télévisions, collectives et paraboliques

Pour toutes constructions : l'installation d'antennes paraboliques est interdite sur toutes les façades et sur les toits des façades principales.

h) Installations de chauffage

Tous types de système de chauffage sont autorisés.

Des cheminées apparentes en façade ne sont pas autorisées.

i) Matériaux et teintes

Afin de garantir un développement harmonieux du quartier, les couleurs vives et criardes, les matériaux réfléchissants ou miroitants ainsi que les matériaux en PVC (ou similaire) imitant des matériaux naturels sont interdits.

Sont aussi interdits les motifs répétitifs tels que damier, ondulation et les dessins divers (fresques, graffiti...)

Les matériaux autorisés pour la toiture sont l'ardoise (ou similaire ; teinte foncée) ou le zinc.

Les matériaux primaires autorisés pour les façades sont les suivants :

- Crépis lisse dont les couleurs sont définies ci-après :
- Béton vu (non-peint)
- Pierre naturelle dont la tonalité correspond aux couleurs définies ci-après :

Les couleurs suivantes sont autorisées pour les façades :

RAL 7000	RAL 1000	RAL 9001
RAL 7001	RAL 1001	RAL 9002
RAL 7004	RAL 1002	RAL 9003

RAL 7023	RAL 1013	RAL 9010
RAL 7030	RAL 1014	RAL 9016
RAL 7032	RAL 1015	RAL 9018
RAL 7033	RAL 1019	RAL 9020
RAL 7034	RAL 1020	RAL 9022
RAL 7035	RAL 1035	RAL 9023
RAL 7036		
RAL 7037		
RAL 7038		
RAL 7040		
RAL 7042		
RAL 7044		
RAL 7045		
RAL 7046		
RAL 7047		
RAL 7048		

Un matériel primaire et un matériel secondaire peuvent être utilisés au maximum pour l'ensemble des façades d'un même bâtiment. Ce matériel secondaire, utilisé pour mettre en évidence des éléments architecturaux tels que les retraits, les loggias ou les seuils, ne pourra pas composer plus de 40% de l'intégralité des façades.

Ces deux matériaux peuvent avoir une couleur différente.

Les éléments ajoutés aux façades (portes, fenêtres, descente d'eau,...) peuvent avoir une couleur et un matériel différent du reste des façades. Les couleurs et matériaux utilisées doivent créer un ensemble harmonieux.

Les parties dégagées des constructions souterraines (socles) sont à traiter avec soin et doivent s'accorder à l'aménagement des façades des étages situés au-dessus.

Les couleurs autorisées (additionnellement aux couleurs autorisées pour les façades) pour les revêtements de sol extérieurs sont les suivantes :

RAL 6003	RAL 6013	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7005	RAL 7009
RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7022	RAL 7039
RAL 7043					

3. AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

3.1 FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE

Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune. Les infrastructures ou les aménagements publics prévus suivant le projet d'aménagement particulier comprennent notamment les aires de circulation, les chemins piétonniers, l'aire de jeux, les espaces verts publics ainsi que le bassin de rétention et l'emprise utilisée pour l'élargissement du Bousserwee.

La superficie de ces surfaces est de 18,24 ares dont 2,00 ares sont déjà en propriété de la Commune. Une convention entre l'administration communale et les propriétaires actuels des terrains est à établir avant l'exécution du présent PAP.

3.2 AMENAGEMENT DES VOIES ET PLACES PUBLIQUES OU OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Surfaces et matériaux

Surface totale des constructions et aménagements publics		
Désignation	Surface	Matériaux à employer
Elargissement Bousserwee	190 m ²	Béton bitumineux en 2 couches
Nouvelle route de dessert	581 m ²	Béton bitumineux en 2 couches
Places de stationnement	130 m ²	Pavage à distanceurs (surface perméable)
Trottoirs et chemins piétons	538 m ²	Pavés en béton
Espaces verts publics et bassin de rétention	385 m ²	
Surface totale	1.824 m²	

Infrastructures

La fibre optique est obligatoire pour l'infrastructure de télécommunication. L'éclairage public doit être en LED.

3.3 EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES ET BASSINS DE RETENTION

L'évacuation des eaux sera réalisée en réseaux séparatifs au sein du lotissement et sur les terrains privés.

Les eaux usées seront collectées par un nouveau tronçon et évacuées par le réseau d'assainissement local, rejoignant la station d'épuration de Wahl d'une capacité de 240 EH.

Les eaux pluviales et de drainage seront collectées et évacuées par une nouvelle conduite, et déversées vers le ruisseau rejoignant l'étang en contrebas de la rue *Faubourg*.

L'infrastructure d'assainissement sera conçue et réalisée conformément aux dispositions et l'autorisation requise suivant la loi du 19 décembre 2008 sur la protection et la gestion de l'eau.

3.4 AMENAGEMENTS DES ESPACES VERTS PUBLICS

L'espace vert public sera aménagé, outre le bassin de rétention, comme aire de repos et de rencontre. Deux chemins piétons vont relier la nouvelle route de desserte au *Bousserwee*.

3.5 PLANTATIONS

Dans les espaces verts publics, la végétation existante est conservée et complétée par la plantation d'arbres et d'arbustes fruitiers et feuillus indigènes. Les symboles représentant les « plantations projetées » dans la partie graphique imposent la plantation d'arbres à haute tige à cet endroit. Les essences seront choisies parmi les essences locales comme le charme, le cornouiller sanguin, le noisetier, l'aubépine, le genévrier, le néflier, le poirier commun, le sorbier des oiseleurs ou le pommier sauvage (liste non exhaustive).

4. CESSION DE SURFACES DE TERRAIN

La répartition des parcelles prévoit une transformation de ca. 20,73% de la surface totale en espace vert public ou en surface de viabilisation et sera donc transformé en « domaine public communal ». Une convention entre l'administration communale et les propriétaires actuels des terrains est à établir avant l'exécution du présent PAP.

5. Annexes

5.1 TERMINOLOGIE (extraits du mémorial A – n° 159 – 21 juillet 2011)

Coeff. d'utilisation de sol (CUS) On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

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

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

Densité de logement (DL) On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

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

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

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

Surface non aménageable On entend par surface non aménageable les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m ; les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts, les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur ; les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m².

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.

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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins, terrasses et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas prises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

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 couverture, 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.

Car-port

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

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

Hauteur à la corniche On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. 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. 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. 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 intégré On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison 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 maison 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 les 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 considérée comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées d'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, à un lot ou à une construction.

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

5.2 LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES

La plantation sur les terrains privés est encadrée par les listes d'espèces d'arbres indigènes et locales suivantes :

Arbres à feuilles pour des jardins de devant :

- *Acer campestre* 'Elsrijk' (Kegel-Feldahorn)
- *Alnus cordata* (Herzblättrige Erle)
- *Sorbus aucuparia* 'Sheerwater Seedling' (Säulen-Eberesche)
- *Tilia cordata* 'Rancho' (Kleinkronige Winterlinde)

Arbres à feuilles indigènes pour les espaces vert privés:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer platanoides* 'Eurostar' (Spitzahorn 'Eurostar')
- *Acer platanoides* 'Globosum' (Kugelahorn)
- *Acer platanoides* 'Schwedleri' (Rotblättriger Spitzahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Fraxinus excelsior* 'Nana' (Kugel-Esche)
- *Juglans regia* (Echte Walnuss)
- *Malus sylvestris* (Holzapfel, Wildapfel)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus padus* (Gewöhnliche Traubenkirsche)
- *Pyrus pyrausta* (Wildbirne)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Salix daphnoides* 'Praecox' (Frühe Reif-Weide)
- *Salix fragilis* (Bruch-Weide)
- *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Sorbus domestica* (Speierling)
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers' (Schmalkronige oder schwedische Mahlbeere)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)
- *Tilia cordata* 'Greenspire' (Winterlinde 'Greenspire')
- *Ulmus carpinifolia* 'Wredei' (Säulen-Goldulme)
- *Ulmus laevis* (Flatterulme)

Arbres fruitiers pour des espaces verts privés:

- Apfelbäume (*Malus*-Hybriden, verschiedene Sorten wie z.B. 'Adams Parmäne', 'Graue Herbstrenette', 'Rheinischer Winterrambour', 'Rote Sternrenette' o.ä.)
- Birnenbäume (*Pyrus communis* bzw. *Pyrus*-Hybriden, verschiedene Sorten wie z.B. 'Jules Guyot', 'Katalenbirne', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Graue' o.ä.)
- Kirschbäume (*Prunus*-Hybriden, verschiedene Sorten wie z.B. 'Büttner's Rote Knorpelkirsche', 'Frühe Rote Meckenheimer' o.ä.)
- Pflaumenbäume (*Prunus*-Hybriden, verschiedene Sorten wie z.B. 'Opal', 'Sainte Catherine', 'Wangenheims Frühzwetschge' o.ä.)

Arbustes indigènes pour des espaces verts privés :

- *Amelanchier ovalis* (Gewöhnliche Felsenbirne)
- *Berberis vulgaris* (Gewöhnliche Berberitze ; auch als Heckenpflanze)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche ; auch als Heckenpflanze)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Gewöhnlicher Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn, auch als Heckenpflanze)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster; auch als Heckenpflanze)
- *Lonicera xylosteum* (Rote oder gewöhnliche Heckenkirsche; auch als Heckenpflanze)
- *Prunus spinosa* (Schlehe; auch als Heckenpflanze)
- *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere)
- *Ribes uva-crispa* (Stachelbeere)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose, Heckenrose; auch als Heckenpflanze)
- *Rubus idaeus* (Himbeere)
- *Salix aurita* (Ohr-Weide)
- *Salix cinerea* (Asch-Weide, Grau-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Sambucus racemosa* (Trauben-Holunder)
- *Syringia vulgaris* (Gemeiner Flieder; auch als Heckenpflanze)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

5.3 PARTIE GRAPHIQUE

Plan n° P 15 638 00 indice C