

Notre réf.: 18447/95C

Dossier suivi par : Sandra LUISI  
Tél. 247-84682  
E-mail sandra.luisi@mi.etat.lu

Commune de Wahl  
Madame la Bourgmestre  
32, rue Principale  
L-8838 Wahl

Luxembourg, le 7 mai 2019

Madame la Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 20 mars 2019 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Wahl, commune de Wahl, au lieu-dit « Zehrenheck », présenté par le collège des bourgmestre et échevins pour le compte de l'administration communale de Wahl.

Cette décision est basée sur l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de l'article 16 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veuillez agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

La Ministre de l'Intérieur




Taina Bofferding

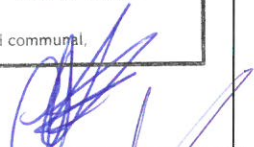
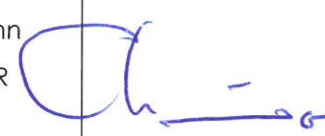
## PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER



ENTRÉ LE  
15 MAI 2019  
COMMUNE DE WAHL

## PARTIE ÉCRITE

version adaptée suivant avis de la cellule d'évaluation du 29 novembre 2018 (réf. : 18447/95C)

Référence: 18447/95C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 07/05/2019  
La Ministre de l'Intérieur  
  
Taina Boffending

MAÎTRE DE L'OUVRAGE		URBANISTE	
Commune de WAHL		ARCHITECTURE + AMÉNAGEMENT S.A.	
<div>VU ET APPROUVE Wahl, le <b>20 MARS 2019</b> le conseil communal,</div>	Signature :	M. Hermann ESSLINGER	Signature :
			

OBJET	<p>PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</p> <p>« Zehrenheck »</p> <p>PARTIE ÉCRITE</p>
COMMUNE	WAHL
PARCELLES	<p>N°: <b>512/2867</b></p> <p>– sect. D de Wahl –</p> <p>Commune de Wahl</p>
MAÎTRE D'OUVRAGE	<p>Administration communale de Wahl</p> <p>32, rue Principale</p> <p>L-8838 Wahl</p> 
CONCEPTION	<p>architecture + aménagement s.a.</p> <p>9b plateau Altmünster</p> <p>L-1123 Luxembourg</p> <p>T. 26 20 60</p> <p>F. 26 20 60 -40</p> <p>info@a-a.lu</p> <p>www.a-a.lu</p>  <p>architecture + aménagement</p> <p>RCS Luxembourg B 59480</p> <p>Autorisations d'établissement 85289/B   00156437</p> <p>Matricule 1997 2209 484</p> <p>TVA LU 1711 6821</p>
DATE	14 mars 2019

## Table de matières

<b>Généralités</b>	<b>4</b>
<b>Aménagement du domaine privé</b>	<b>5</b>
Art. 1 Lots et parcelles	5
Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol	6
2.1 Fonctions admissibles	6
2.2 Degré d'utilisation du sol	6
2.3 Type et nombre de logements	6
Art. 3 Disposition et implantation des constructions	6
3.1 Constructions destinées au séjour prolongé	6
3.2 Saillies sur les façades	7
3.3 Dépendances des lots 1 à 11	7
Art. 4 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions	8
4.1 Nombre de niveaux	8
4.2 Hauteurs	8
Art. 5 Toitures	10
Art. 6 Emplacements de stationnement et accès	11
Art. 7 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier	14
7.1 Matériaux, couleurs de façades et revêtements de sol extérieur	14
Art. 8 Aménagements des espaces extérieurs	16
8.1 Espaces verts privés et espaces scellés des lots destinés aux logements de type unifamilial	16
8.2 Surfaces destinées à recevoir des plantations	17
8.3 Remblais et déblais	18
8.4 Clôtures	18
Art. 9 Servitude « urbanisation »	19
<b>Aménagement du domaine public</b>	<b>20</b>
Art. 10 Terrains destinés à être cédés à la Commune	20
Art. 11 Espaces verts publics	20
Art. 12 Plantations	20
Art. 13 Emplacements de stationnement	20
Art. 14 Gestion des eaux	21
<b>Dispositions spéciales</b>	<b>21</b>
Art. 15 Logements à coût modéré	21
<b>Annexes</b>	<b>22</b>
Annexe I : Liste des arbres et arbustes	22
Annexe II : définitions	25
Annexe III : couleurs autorisées pour les façades	32
Annexe IV : couleurs autorisées pour les revêtements de sol extérieurs	33



## Généralités

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP « Zehrenheck » et fait référence au plan réglementaire n°1610-PAP-01, appelé par la suite partie graphique. La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

Le présent PAP (parties écrite et graphique) est établi en application de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Les termes utilisés dans le présent règlement sont conformes aux définitions indiquées dans « Annexe II : Terminologie » du 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 ».

Ce PAP précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG en vigueur. Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du PAG ainsi que le règlement sur les bâtisses de la Commune de Wahl restent d'application.

## Aménagement du domaine privé

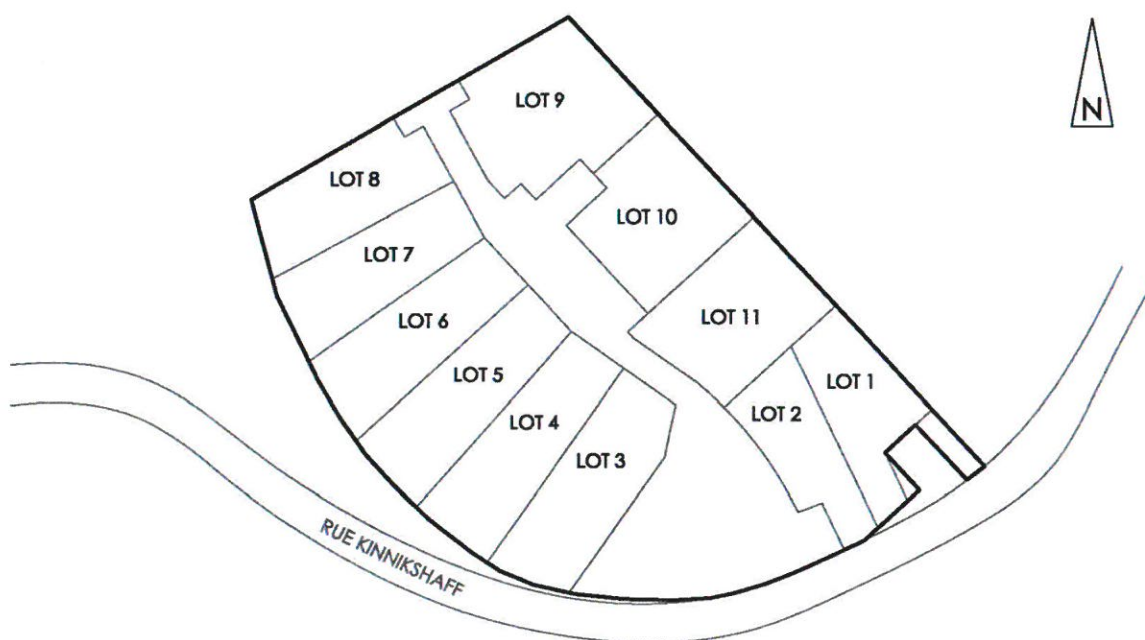
### Art. 1 Lots et parcelles

Le PAP couvre une superficie totale de 81,24 ares. La parcelle suivante est concernée, entièrement, par le présent PAP :

- 512/2867

Le PAP « Zehrenheck » est divisé en 11 lots privés constructibles. La surface totale des lots privés est de 63,17 ares.

La subdivision définitive des lots en parcelles ainsi que leur mesurage et leur mutation par l'Administration du Cadastre et de la Topographie ont lieu, au plus tard, avant l'introduction de la demande de permis de construire concernant le lot en question.



Vue d'ensemble des lots. Source : a+a.

## Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

### 2.1 Fonctions admissibles

Les lots 1 à 11 sont destinés aux **logements de type unifamilial**.

Sont aussi admis sur les lots 1 à 11, des services administratifs ou professionnels, des équipements de service public ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont aussi admis des sièges sociaux d'entreprises à condition qu'ils ne génèrent pas un trafic routier important et qu'ils soient seulement un supplément au logement.

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

### 2.2 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol par lot est fixé par la détermination des **surfaces d'emprise au sol**, des **surfaces constructibles brutes** et des **surfaces de scellement du sol** (ou surfaces scellées) admissibles.

Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

### 2.3 Type et nombre de logements

Le **type et nombre de logements** minimum et maximum par lot sont indiqués dans la partie graphique du PAP, dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation des sols.

## Art. 3 Disposition et implantation des constructions

### 3.1 Constructions destinées au séjour prolongé

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles, indiquées dans la partie graphique du PAP.

Les façades pour les constructions destinées au séjour prolongé devront respecter l'alignement obligatoire sur au moins **deux tiers (2/3)** de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

### 3.2 Saillies sur les façades

Sans préjudice d'autres dispositions légales applicables, les saillies définies ci-après sont autorisées sur les alignements de façade (y compris à l'extérieur des surfaces maximales constructibles fixées en partie graphique) :

- auvents et marquises : saillie maximale de 1,20m,
- corniches : saillie maximale de 0,50m,
- rives de toiture : saillie maximale de 0,30m,
- balcons : saillie maximale de 2m (balcons admis en façade arrière et latérales uniquement et tout en respectant un recul minimal de 2m par rapport aux limites latérales de propriété).

### 3.3 Dépendances des lots 1 à 11

Les dépendances sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances ou elles peuvent être intégrées dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

#### DÉPENDANCES DE JARDIN

Est considéré comme dépendance de jardin, les abris de jardin, remises, serres et constructions similaires.

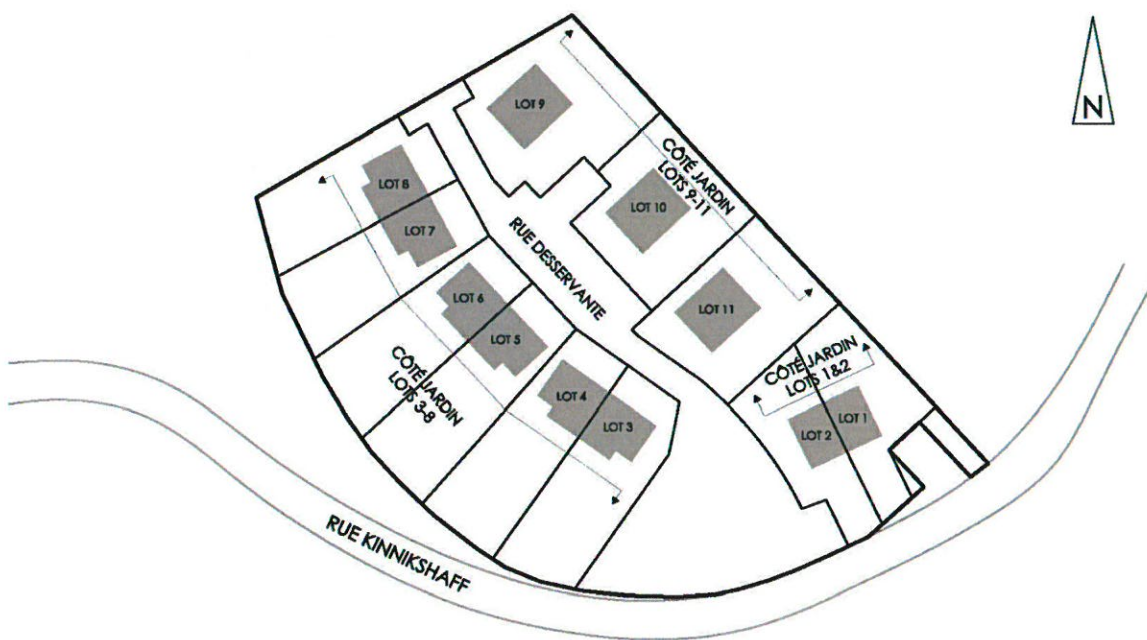
Une seule dépendance de jardin avec une surface maximale de **12 m<sup>2</sup>** est autorisé pour chacun des lots destinés à de l'habitation unifamiliale. Les dépendances de jardin ne doivent pas dépasser une surface rectangulaire de **3 m x 4 m**.

Les dépendances de jardin des lots 1, 2, et 9 à 11 sont à intégrer dans les limites des surfaces constructibles pour dépendance indiquées avec un '**dj**' dans la partie graphique ou dans les limites des surfaces pour constructions destinées au séjour prolongé et doivent respecter les prescriptions relatives.



Les dépendances de jardin des lots 3 à 8 sont à intégrer dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances et doivent respecter les prescriptions relatives.

Les dépendances construites dans les limites des constructions destinées au séjour prolongé peuvent être intégrées à la construction destinée au séjour prolongé ou s'accoler à sa façade arrière, côté jardin (voir schéma ci-dessous).



Vue d'ensemble des lots avec désignation du côté jardin. Source : a+a.

## Art. 4 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions

### 4.1 Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux hors-sol et souterrains par lot est défini en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

### 4.2 Hauteurs

Les hauteurs maximales à **la corniche et au faîtage** des **constructions destinées au séjour prolongé** autorisées par lot sont définies en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Les constructions destinées au séjour prolongé des lots **1&2, 3&4, 5&6 et 7&8** sont jumelées. Pour cette raison et afin de garantir une cohérence entre les volumes bâtis, chaque groupement constitué de deux constructions destinées au séjour prolongé accolées devra disposer d'une **même ligne de corniche et de faîte** tout en respectant les hauteurs définies dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique du PAP.

Pour cela, **chaque groupement de deux constructions jumelées dispose d'un point de référence** afin de faciliter le calcul de la hauteur des constructions destinées au séjour prolongé de ces lots. Ces points de référence prennent comme base la limite commune des façades donnant sur la voie desservante des deux constructions accolées et l'altitude de la voie desservante dans l'axe de la voie desservante et perpendiculairement à cette limite. Ces points de référence sont représentés par le signe « ● » dans la partie graphique du PAP.

La hauteur maximale à l'**acrotère ou à la corniche des dépendances** est de **3,50 m**.

La hauteur maximale à la **corniche des dépendances de jardin** est de **3,00 m**, mesurée par rapport au terrain aménagé.

La hauteur maximale au **faîte des dépendances de jardin** est de **4,50 m**, mesurée par rapport au terrain aménagé.

## Art. 5 Toitures

Pour toutes les constructions destinées au séjour prolongé, les toitures seront réalisées sous forme de **toiture à 2 versants** avec une pente **entre 30 et 45°**.

L'**orientation obligatoire du faîte** des constructions destinées au séjour prolongé est indiquée dans la partie graphique du PAP.

Sont autorisées, pour les constructions destinées au séjour prolongé implantées sur les **lots 1-8**:

- les **ouvertures intégrées dans le plan de la toiture** distantes d'au moins **1,50m du faîte** et **0,90m des rives latérales de toiture ainsi que de la corniche**; celles-ci ne peuvent cependant présenter une longueur totale ou cumulée supérieure à **75% de la longueur de la façade sur laquelle repose le pan de toiture en question**.

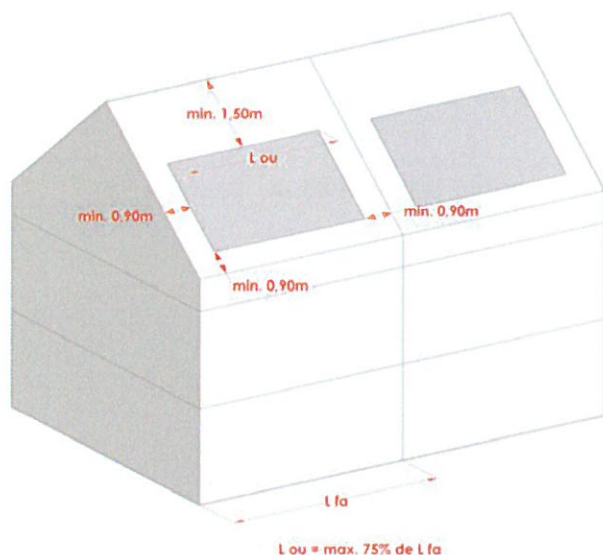


Illustration des ouvertures intégrées dans le plan de la toiture sur les lots 1-8. Source : a+a.

Sont autorisées, pour les constructions destinées au séjour prolongé implantées sur les **lots 9-11**:

- les **ouvertures intégrées dans le plan de la toiture** distantes d'au moins **1,50m du faîte** et **des rives latérales de toiture, et distante d'au moins 0,90m de la corniche** ; celles-ci ne peuvent cependant présenter une longueur totale ou cumulée supérieure à **50% de la longueur de la façade sur laquelle repose le pan de toiture en question**.

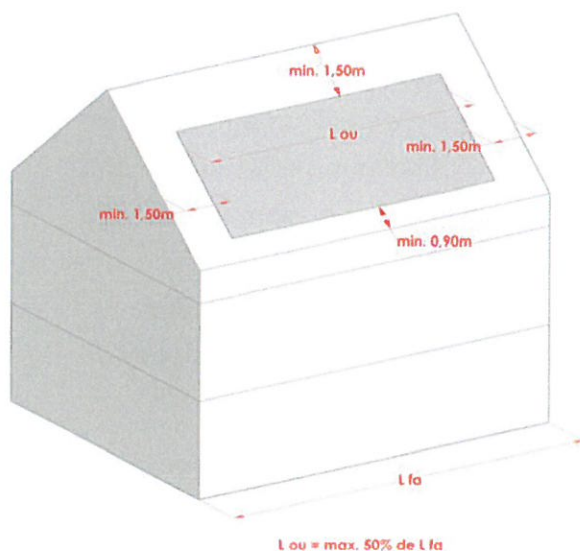


Illustration des ouvertures intégrées dans le plan de la toiture sur les lots 9-11. Source : a+a.

Pour toutes les **dépendances (sauf dépendances de jardin), garages et emplacements de stationnement couverts**, les toitures seront réalisées sous forme de **toiture plate verte extensive** avec une pente maximale de 5° (masquée par l'acrotère).

L'installation de **chauffe-eaux solaires** ou de **panneaux photovoltaïques** est autorisée sur toutes les toitures des constructions du PAP.

Pour toutes les **dépendances de jardin**, les toitures seront réalisées sous forme de **toiture à 2 versants** avec une pente maximale de 45° ou sous forme de **toiture plate verte extensive** avec une pente maximale de 5° (masquée par l'acrotère).

## Art. 6 Emplacements de stationnement et accès

Le nombre d'emplacements de stationnement minimum (intérieurs et extérieurs) sur le domaine privé est fixé comme suit :

- **3** emplacements de stationnement par logement dont la surface constructible brute est supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, dont au minimum 1 doit se trouver à l'intérieur. L'accès au garage ne doit pas être pris en compte comme emplacement de stationnement dans ce calcul.
- **2** emplacements de stationnement par logement dont la surface constructible brute est inférieure à 80 m<sup>2</sup>



- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage de bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurants, garages et stations-service.
- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux. Les établissements artisanaux devront, en outre, prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.
- 1 emplacement par tranche de 15 sièges dans les salles de réunion et églises
- 1 emplacement par tranche de 5 lits individuels pour les constructions hôtelières.

Pour les lots **1 et 2**, les emplacements de stationnement couverts sont uniquement admis à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, au niveau rez-de-chaussée. Ils doivent être fermés par une porte de garage. La largeur des portes de garage ne doit pas dépasser **60%** de la longueur de la façade dans laquelle elles sont intégrées. Les emplacements de stationnement couverts doivent être situés sur l'extrémité de la façade donnant sur rue qui n'est pas accolée à la construction voisine.

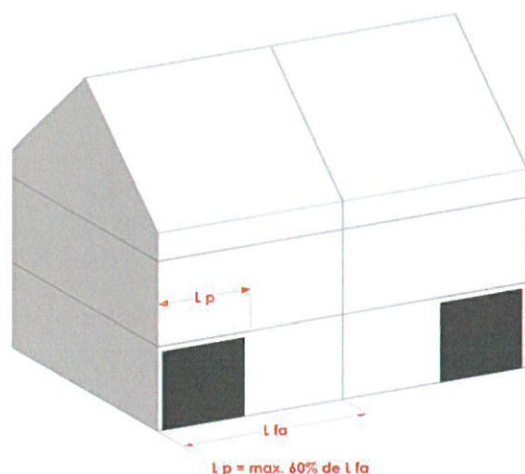


Illustration des emplacements de stationnement couverts des lots 1 et 2. Source : a+a.

Pour les lots **3 à 8**, les emplacements de stationnements couverts sont uniquement admis à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour dépendances ou dans le niveau rez-de-chaussée des fenêtres à bâtir déterminées par les limites des surfaces constructibles des constructions destinées au séjour prolongé. Une combinaison des deux options est possible. Dans le cas où l'emplacement de stationnement couvert se situe à

l'intérieur des surfaces constructibles des constructions destinées au séjour prolongé, l'accès à celui-ci sera situé sur l'extrémité de la façade principale de cette dernière qui est accolée à la fenêtre à bâtir pour dépendances, dessiné en partie graphique.

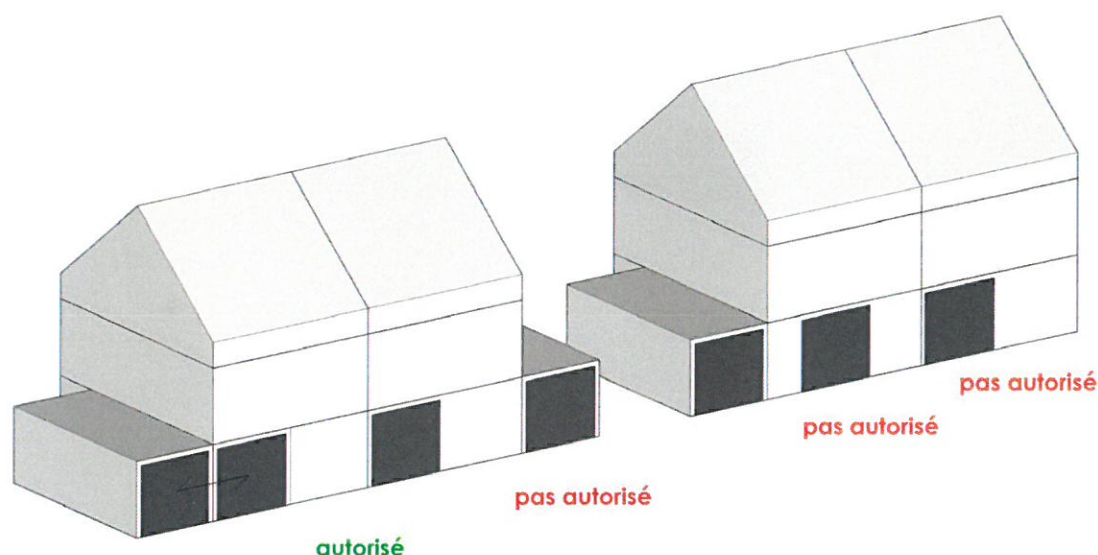


Illustration des emplacements de stationnement couverts des lots 3-8. Source : a+a.

Le ou les emplacements de stationnement couverts doivent être fermés par une porte de garage. Cette porte de garage doit être intégrée dans la façade qui donne sur la rue desservante.

La largeur des portes de garage faisant partie des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ne doit pas dépasser **50%** de la longueur de la ligne représentant l'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé, située dans la partie graphique du PAP.

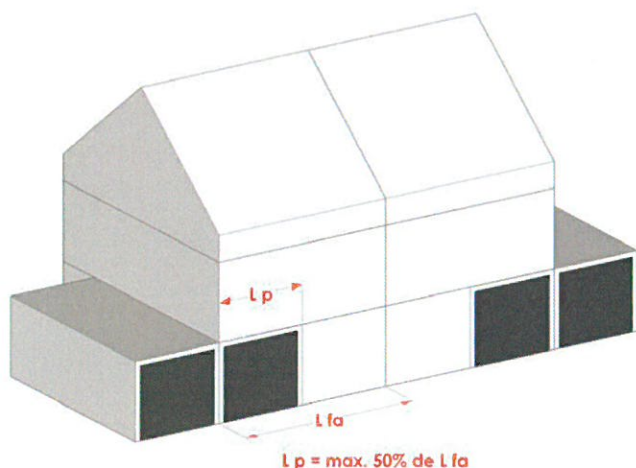


Illustration des emplacements de stationnement couverts des lots 3-8. Source : a+a.

Des emplacements en **sous-sol** sont interdits.

Pour les lots 9, 10 et 11, les emplacements de stationnement couverts sont uniquement admis à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, au niveau rez-de-chaussée de la façade donnant sur la rue desservante. Ils doivent être fermés par une porte de garage.

La largeur des portes de garage ne doit pas dépasser **60%** de la longueur de la façade dans laquelle elles sont intégrées. Dans tous les cas, une largeur de **6m** de porte de garage ne doit pas être dépassée. Elles doivent être situées aux extrémités de la façade. Dans le cas de deux emplacements couverts sur un même lot, les deux portes de garage doivent être situées l'une à côté de l'autre, sur l'une des extrémités de la façade.

## **Art. 7 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier**

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.

### **7.1 Matériaux, couleurs de façades et revêtements de sol extérieur**

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 ou similaires sont autorisées :

RAL 7000	RAL 7037	RAL 1000	RAL 9001
RAL 7001	RAL 7038	RAL 1001	RAL 9002
RAL 7004	RAL 7040	RAL 1002	RAL 9003
RAL 7023	RAL 7042	RAL 1013	RAL 9010
RAL 7030	RAL 7044	RAL 1014	RAL 9016
RAL 7032	RAL 7045	RAL 1015	RAL 9018
RAL 7033	RAL 7046	RAL 1019	RAL 9020
RAL 7034	RAL 7047	RAL 1020	RAL 9022
RAL 7035	RAL 7048	RAL 1035	RAL 9023
RAL 7036			

Les couleurs RAL ci-dessus sont représentées dans l'annexe III, à titre indicatif.

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

Les couleurs RAL ci-dessus sont représentées dans l'annexe IV, à titre indicatif.

Des couleurs similaires aux références RAL ci-dessus sont aussi autorisées.



## Art. 8 Aménagements des espaces extérieurs

### 8.1 Espaces verts privés et espaces scellés des lots destinés aux logements de type uni-familial

Les espaces verts privés sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation.

Y sont en outre admis l'aménagement de sentiers d'une largeur maximale de **1,50 m**, de terrasses et de terrasses couvertes.

Les dépendances de jardin sont aussi autorisées dans les espaces verts privés, sous réserve du respect des prescriptions concernant leur implantation et leur dimensionnement indiquées dans l'art 3.3 de ce présent règlement.

#### ESPACES POUVANT ÊTRE SCELLÉS

Les **espaces pouvant être scellés** sont limités par lot par la surface de scellement du sol maximale indiquée dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol en partie graphique.

Les **espaces pouvant être scellés principaux** sont autorisés dans les emprises définies à cet usage en partie graphique (surfaces grises).

Sont autorisés comme espaces scellés principaux pour l'ensemble des lots :

- Les chemins d'accès aux constructions, les accès carrossables et les emplacements de stationnement.

Additionnellement aux espaces pouvant être scellés principaux, des espaces pouvant être scellés secondaires suivants sont autorisés :

- pour l'ensemble des lots du PAP :
  - chemins de jardin et autres surfaces consolidées avec une surface maximale de **30 m<sup>2</sup>**
  - terrasses et terrasses couvertes avec une surface maximale de **30 m<sup>2</sup>** par lot
- pour les lots 3-8 :
  - des piscines avec une surface maximale de **30 m<sup>2</sup>** par lot. Elles doivent s'intégrer dans un rectangle de **10 m** par **5 m** au maximum et doivent respecter un recul vers les limites de parcelle égal ou supérieur à **1,50 m**.

- pour les lots 9-11 :
  - des piscines avec une surface maximale de **40 m<sup>2</sup>** par lot. Elles doivent s'intégrer dans un rectangle de **15 m** par **6 m** au maximum et doivent respecter un recul vers les limites de parcelle égal ou supérieur à **1,50 m**.

Ces surfaces ne sont pas représentées dans la partie graphique pour donner une certaine flexibilité en ce qui concerne leurs emplacements.

Les espaces scellés doivent être traités avec soin. Les matériaux, teintes et textures choisis doivent former un tout en accord avec les lots voisins et le domaine public adjacent.

### **SURFACE DES ESPACES SCELLÉS POUVANT BÉNÉFICIER D'AVANTAGES DANS LE CALCUL DES ESPACES POUVANT ÊTRE SCELLÉS**

L'utilisation des matériaux suivants permet de bénéficier d'avantages pour le calcul de la superficie des espaces scellés :

- grille de gazon : compte comme **15%** de surface scellée
- pavés drainants ou pavés à ouvertures : compte comme **65%** de surface scellée
- matériaux perméables (notamment gravier ou concassé) : compte comme **40%** de surface scellée
- dalles de pierre ou pavés (ou similaire) ayant des joints ouverts : compte comme **50%** de surface scellée
- lames en bois (ou similaire), basées sur matériaux perméables (notamment gravier ou concassé) : compte comme **40%** de surface scellée
- les toitures végétalisées : compte comme **50%** de surface scellée.

### **8.2 Surfaces destinées à recevoir des plantations**

Le symbole « arbre à moyenne ou haute tige projetée » de la partie graphique exprime les surfaces destinées à recevoir des plantations de type arbre à moyenne ou haute tige.

Pour les plantations, les espèces indigènes sont préconisées. Une liste des arbres et arbustes indigènes est annexée (cf. Annexe I : liste des arbres et arbustes).

Les parcelles peuvent être clôturées au moyen de haies indigènes adaptées au site, avec une hauteur maximale de **1,50 m**.

### 8.3 Remblais et déblais

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

En principe, tous travaux de déblais et/ou remblais peuvent être interdits s'ils gênent le voisinage, entravent la sécurité de la circulation, modifient le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux.

Des remblais ou déblais peuvent être autorisés dans ce PAP sous condition que le terrain remodelé revient au terrain naturel **sur tout le périmètre du PAP et sur une bande de minimum 3,00 m par rapport à la limite postérieure des lots 3 à 8 (à l'intérieur de ces lots).**

Une différence de niveau de max. 0,50 m peut être autorisée sur les limites communes entre deux lots privés accolés et sur la limite commune entre le lot 8 et le terrain agricole situé au nord du PAP.

A l'intérieur des lots du projet, le terrain doit respecter les courbes de niveau du terrain remodelé dessiné en partie graphique. Est admise une tolérance de **0,50 m** par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

Dans le cas où les constructions ont une emprise au sol plus réduite que le gabarit des immeubles dessinés en partie graphique, le terrain à aménager entre ses deux périmètres doit prolonger les courbes de niveau qui touchent la limite des gabarits des immeubles.

Sur les limites des lots privés communes avec les espaces publics, le terrain doit s'adapter aux courbes de niveau du terrain remodelé dessiné en partie graphique. Est admise une tolérance de **0,50 m** par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

La hauteur maximale des murs de soutènement est de **0,50 m**. La hauteur est mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé. Plusieurs murs de soutènement sont autorisés sur un même lot.

### 8.4 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures à établir sur la limite séparative entre deux propriétés privées ou entre propriété privée et domaine public est fixée comme suit :

- Murs de clôture : hauteur limitée à **0,50 m**,
- Clôtures végétales (haie vive) ou grillages : hauteur limitée à **1,50 m**.

La hauteur sera toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé. Les haies sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes. Elles peuvent être doublées de clôtures grillagées.

Afin d'améliorer la qualité de vie (besoin d'intimité), des pares-vues sont autorisés pour autant que leur hauteur n'excède pas **2,00 m** et leur longueur **3,00 m**.

Toute clôture est interdite sur la limite de propriété avant des lots 1 à 11.

Dans le cas où une **piscine** se trouve sur le lot, une clôture continue, d'une hauteur minimale de **0,90 m** ou une autre mesure de sécurité équivalente est obligatoire.

### **Art. 9 Servitude « urbanisation »**

Les **lots 3-8** sont grevés d'une servitude urbanisation le long de la bande végétalisée à haute valeur écologique située à l'est du ruisseau, au sud du PAP. Cette zone, représentée par une surface hachurée et indiquée avec un '**DP**' dans la partie graphique du présent PAP, est **non-constructible**.

Les **lots 8-9** sont grevés d'une servitude urbanisation le long de la limite nord du lot qui donne sur le paysage. Cette zone, représentée par une surface hachurée, indiquée avec un '**P**' dans la partie graphique du présent PAP, est **non-constructible**, à l'exception des **clôtures ajourées de type grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m**. Elle comprend des **surfaces destinées à recevoir des plantations** en vue de la **création d'importantes bandes végétales** composées d'arbustes et d'arbres d'essences indigènes, afin de créer un écran végétal continu et fermé se composant de plantes basses et hautes.

Ces servitudes doivent être mentionnées dans les actes de vente des lots respectifs.



## **Aménagement du domaine public**

Un concept paysager pour l'aménagement du domaine public, notamment les rues, chemins et espaces verts, est à élaborer et à transposer au niveau du/des projet(s) d'exécution.

### **Art. 10 Terrains destinés à être cédés à la Commune**

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Ces terrains présentent une surface de 18,07 ares, soit près de 22% de la surface totale du PAP.

### **Art. 11 Espaces verts publics**

Les espaces verts publics, identifiés en partie graphique par le signe « EVP », sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. Y sont en outre admis les aménagements suivants :

- chemins piétonniers,
- aires de jeux pour enfants,
- aires de récréation,
- talus et murets de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- surfaces de rétention telles que fixées en partie graphique,
- emplacements de stationnement,
- infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement).

### **Art. 12 Plantations**

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations dans le domaine public doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique et sera déterminé dans le cadre du projet d'exécution sur base du concept paysager.

Cependant, les espèces indigènes sont préconisées. Une liste des arbres et arbustes indigènes est annexée (cf. Annexe I : liste des arbres et arbustes)

### **Art. 13 Emplacements de stationnement**

Les emplacements de stationnement à prévoir sur le domaine public sont indiqués dans la partie graphique du PAP. Ces emplacements doivent être réalisés, dans la mesure du possible, avec un revêtement permettant la percolation des eaux.

## **Art. 14 Gestion des eaux**

Les tracés des canalisations pour eaux pluviales et des surfaces de rétention mentionnées en partie graphique n'ont qu'un caractère indicatif. L'emprise, la localisation précise et l'aménagement détaillé des installations de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont à fixer dans le cadre des projets d'exécution.

## **Dispositions spéciales**

### **Art. 15 Logements à coût modéré**

Conformément à l'article 29 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP n'est pas concerné par la réalisation d'un pourcentage minimum de logements à coût modéré puisqu'il prévoit un nombre de logements inférieur à 25 unités.

## Annexes

### Annexe I : 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 des espaces verts privés :

- Acer campestre (Feldahorn),
- Acer platanoides 'Eurostar' (Spitzhorn 'Eurostar'), Acer platanoides 'Globosum' (Kugelhorn), Acer platanoides 'Schwedleri' (Rotblättriger Spitzhorn),
- 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 Mehlbeere),

- *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.),
- Birnbäume (*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. 'Büttners 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 rubrum* (Rote 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).

## **Annexe II : définitions**

(Source : « Annexe II : Terminologie » du 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 »).

### **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 fa-

çade 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 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 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, 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 autre-



ment. 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 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.



### Annexe III : couleurs autorisées pour les façades

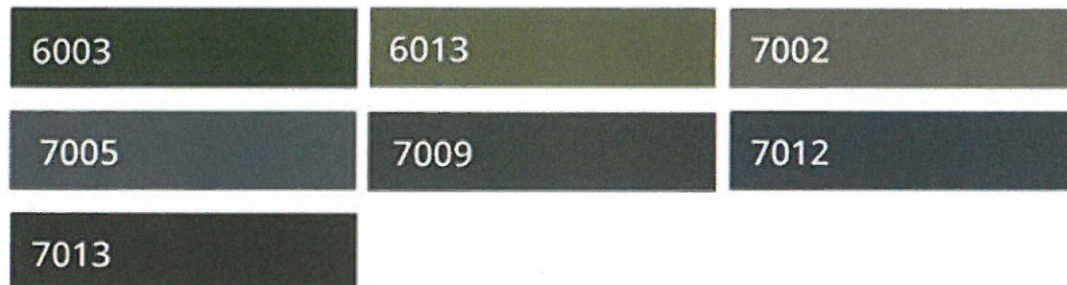
Illustration à titre indicatif des couleurs autorisées :

1000	1001	1002
1013	1014	1015
1019	1020	1035
7000	7001	7004
7023	7030	7032
7033	7034	7035
7036	7037	7038
7040	7042	7044
7045	7046	7047
7048	9001	9002
9003	9010	9016
9018	9022	9023

Les numéros inscrits à l'intérieur des cases de couleur sont des numéros RAL.

#### **Annexe IV : couleurs autorisées pour les revêtements de sol extérieurs**

Illustration à titre indicatif des couleurs autorisées (additionnellement aux couleurs autorisées pour les façades) pour les revêtements de sol extérieurs :



Les numéros inscrits à l'intérieur des cases de couleur sont des numéros RAL.