

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 12 524,03 m² issus du domaine privé.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de mesurage cadastral réf. 702 du 23 avril 2019, élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O. ;
- le levé topographique référence 20161025-LP-T001 du 7 août 2018, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

1.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent :

- à la voirie aménagée sous forme de zone 30 (zone 30 km/h)
- à la voirie aménagée sous forme de zone résidentielle (zone 20 km/h) ;
- aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément ;
- aux emplacements de stationnement public ;
- au trottoir.

Le présent PAP comprend environ 1894,51 m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 15,13% de la surface totale du PAP.



ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

Le présent PAP est principalement destiné à la réalisation de logements. Sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de cultes, ainsi que des équipements de service publics. Les cafés et restaurants, les crèches et les cabinets de professions libérales sont également autorisés sous réserve de respecter les dispositions relatives au mode d'utilisation du sol admissible définies dans la partie écrite du PAG en vigueur.

ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

3.2 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Le recul avant, latéral et arrière, ainsi que la distance à observer entre constructions est repris au cas par cas sur la partie graphique.

3.3 Avant-corps et éléments en saillies

☐ Avant-corps

Un avant-corps est une saillie détachée du sol.

Les avant-corps sont autorisés uniquement sur les constructions principales

Tous les avant-corps doivent respecter les reculs aux limites parcellaires autorisés dans la partie graphique.

Dans le cas de construction en contigu, les avant-corps peuvent être regroupés à la limite parcellaire mitoyenne.

☐ Saillies fixes

Les parties saillantes de type avant-toits, auvents, débords de toiture, porches, perrons, escaliers, socles, seuils, cours anglaises et sauts-de-loup sont autorisées en façade d'une construction à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- être accolés à la construction principale et
- empiéter au maximum d'un mètre (1 m) sur les reculs imposés aux limites parcellaires.



Les saillies sur les alignements de façades sont autorisées à condition que leur limite inférieure se trouve à minimum trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m) au-dessus du niveau du trottoir et reste à minimum un mètre (1 m) en retrait de la limite avant du lot.

Les balcons doivent respecter les reculs aux limites parcellaires autorisés dans la partie graphique.

Saillies mobiles

Les contrevents, les portes et les fenêtres ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à minimum trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m) au-dessus du niveau de la voie publique.

Les marquises, les éléments de décoration et les stores peuvent dépasser l'alignement, à condition de laisser un passage libre de minimum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Ils peuvent avoir une saillie de maximum un mètre (1 m), à condition de rester à cinquante centimètres (50 cm) en retrait de la limite avant du lot.

Installations techniques

Toutes les installations techniques doivent être :

- Implantées dans un espace de maximum un mètre (1,00m) autour de la construction principale ou ;
- accolées à celle-ci.



ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Gabarit maximal de construction

Le gabarit maximal de construction constitue une enveloppe théorique tridimensionnelle que les constructions principales, les dépendances et les piscines accolées, ne doivent pas dépasser. Celui-ci est déterminé en plan par les dimensions maximales autorisées sur la partie graphique et en coupe par un triangle établi à 45° à partir d'une corniche fictive sise sur les côtés les plus longs et fixée à la hauteur maximale de corniche autorisée pour la construction concernée.

4.2 Volume principal et volume secondaire pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes

Le volume des constructions destinées au séjour prolongé de personnes peut disposer d'un volume principal, et d'un ou plusieurs volumes secondaires.

Le volume principal est un volume qui domine le volume secondaire en dimension et en hauteur. Le volume secondaire est un volume subordonné au volume principal, qui communique par minimum une ouverture avec les pièces d'habitation adjacentes dans le volume principal.

Le volume principal et le(s) volume(s) secondaire(s) peuvent être traités de manière distincte.

Pour les maisons unifamiliales isolées, un volume secondaire est représenté sur la partie graphique.

4.3 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

☐ Nombre de niveaux admissibles

Le nombre de niveaux admissibles est repris sur la partie graphique et dans les tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol. Un volume secondaire peut avoir un maximum de deux niveaux pleins et un niveau en sous-sol (II+1S).

☐ Niveau de rez-de-chaussée

Pour les maisons unifamiliales, le niveau du rez-de-chaussée correspond :

- soit au niveau de l'axe de la voie desservante, ou est inférieure ou dépasse cette cote de maximum soixante centimètres (60 cm). soit à la cote moyenne du terrain naturel, ou est inférieure ou dépasse cette cote de maximum soixante centimètres (60 cm).

Pour les maisons plurifamiliales, le niveau du rez-de-chaussée correspond :

- soit au niveau de l'axe de la voie desservante ;
- soit à la cote moyenne du terrain naturel, ou est inférieure ou dépasse cette cote de maximum un mètre et vingt centimètres (1,20 m).

☐ Niveau en retrait

Le niveau en retrait (1R) s'inscrit dans le gabarit maximal de construction tel que défini à l'article 4.1. de la présente partie écrite.



Niveau en sous-sol

Le niveau en sous-sol (1S) peut être aménagé selon la délimitation fixée dans la partie graphique. Si la limite 1S n'est pas visible, elle correspond à la limite du niveau hors sol.

Autrement, les constructions souterraines doivent respecter :

- soit la surface constructible maximale autorisée pour constructions principales, si au minimum la moitié (1/2) de leur volume construit brut se trouve au-dessous du niveau du terrain naturel ;
- soit les reculs avant et latéraux obligatoires et un recul minimum de trois mètres (3,00 m) à la limite parcellaire arrière, si minimum deux tiers (2/3) de leur volume construit brut se trouvent au-dessous du niveau du terrain naturel.

Les constructions souterraines mitoyennes peuvent être regroupées et former un tout. Le recul latéral de ce côté est alors superflu.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes ont une hauteur libre sous plafond de minimum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m).

Les locaux destinés à un usage commercial ou artisanal d'une surface construite brute supérieure à 50m² et ouverts au public, doivent avoir une hauteur libre sous plafond de minimum trois mètres (3,00 m).

4.4 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est reprise au cas par cas sur la partie graphique et dans les tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol. Le volume secondaire des maisons isolées, repris en partie graphique présente une hauteur maximum hors-tout de sept mètres (7 m). En cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ou partie de garde-corps translucides peuvent dépasser cette hauteur de maximum un mètre (1 m).

Hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein

On entend par hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (hadnp), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et l'acrotère toutes finitions comprises du dernier niveau plein. Cette hauteur est mesurée perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante. La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein s'inscrit dans le gabarit maximal de construction tel que défini à l'article 4.1. de la présente partie écrite.

En cas de terrasse accessible aménagée au-dessus du dernier niveau plein, un garde-corps translucide, semi-opaque ou opaque est à prévoir. Une hauteur d'acrotère complémentaire d'un

mètre (1 m) au maximum, dépassant le gabarit maximal de construction, est autorisée pour l'aménagement de garde-corps ou partie de garde-corps translucide uniquement.

4.5 Prescriptions relatives aux toitures

□ La forme des toitures

Un groupe de maisons jumelées par dépendance correspond à un ensemble solidaire de deux (2) maisons jumelées par dépendances. Chaque groupe de maisons jumelées par dépendance est limité à un seul type de toiture par groupe pour le volume principal et un seul type de toiture par groupe pour le(s) volume(s) secondaire(s). Les toitures pour dépendances jumelées sont obligatoirement plates. Deux (2) groupes peuvent avoir des types de toitures distinctes.

Dans le cas d'une construction présentant une toiture à deux pans :

- La toiture s'inscrit dans le gabarit maximal de construction tel que défini à l'article 4.1 de la présente partie écrite ;
- La toiture est en bâtière, en croupe ou en croupette ;
- La toiture des constructions doit respecter une pente comprise entre un minimum de 25° et un maximum 38° ;
- La toiture des dépendances doit respecter une pente maximum de 38° ;

Dans le cas d'une construction présentant une toiture plate :

- La hauteur d'acrotère du niveau en retrait s'établit dans le gabarit maximal de construction tel que défini à l'article 4.1 de la présente partie écrite ;
- Les retraits doivent s'établir sur la façade donnant sur la voie desservante et sur la façade arrière et peuvent être construits à l'aplomb des murs pignons ;
- Les retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse ;
- La toiture peut être végétalisée.

Si le volume principal présente une toiture plate, la toiture du ou des volume(s) secondaire(s) est obligatoirement plate.

En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps sont autorisés sur le pourtour de la terrasse. Les garde-corps ou partie de garde-corps translucides, dépassant le gabarit maximal de construction, sont autorisés jusqu'à une hauteur maximum d'un mètre (1m) au-dessus des hauteurs fixées respectivement pour l'acrotère et pour l'acrotère du dernier niveau plein, dans le cas d'un niveau en retrait. La toiture au-dessus du niveau en retrait n'est pas accessible.

Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacée ou succulent.



Ouvertures en toitures

Les fenêtres de toit sont admises. Elles doivent être implantées à minimum un mètre (1 m) des limites latérales du toit. La largeur de l'ensemble des ouvertures et ouvrages comportant des ouvertures doit être inférieure aux deux tiers de la largeur totale de la façade afférente.

Pour les dépendances, seules les ouvertures s'inscrivant dans le plan de la toiture comme les lucarnes ou les lanterneaux de type Velux ou similaires sont autorisés.

Superstructures

A l'exception des souches de cheminée, et des édicules d'ascenseurs les superstructures des constructions installées en toiture, notamment les équipements de conditionnement d'air, se trouvent à l'intérieur du gabarit maximal de construction tel que défini dans l'article 4.1. de la présente partie écrite.

4.6 Couleur et emploi des matériaux

Les façades sont à réaliser en crépis de couleur non brillante et non fluorescente.

Sont interdits, pour la couverture des toitures à pans, les couleurs et matériaux suivant:

- le verre miroir, le PVC
- les matériaux brillants et réfléchissants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées ;
- les couleurs autres que le gris, le marron foncé, le noir et la couleur ardoise.

Les toitures végétalisées sont autorisées.



4.7 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin

Surfaces constructibles pour dépendances de type garages et car-ports

Les surfaces constructibles pour dépendances indiquées sur la partie graphique sont destinées à l'aménagement de garages ou de car-ports.

D'une manière générale, les garages hors-sols et les car-ports doivent respecter :

- un recul avant de minimum six mètres (6,00 m) ;
- la surface constructible maximale autorisée ;
- une emprise au sol cumulée de maximum trente-six mètres carré (36 m²) par unité de logement ;
- une distance de minimum trois mètres (3 m) à la construction principale, s'ils n'y sont pas accolés et ;
- une hauteur à la corniche ou à l'acrotère de maximum trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m) à partir du niveau du terrain aménagé.

Abris de jardin, autres dépendances

L'aménagement d'un abri de jardin et/ou une ou plusieurs autres dépendances dans l'espace vert privé des maisons unifamiliales est autorisé et respecte les prescriptions suivantes :

- une implantation à l'arrière des constructions principales dans le recul arrière ou latéral et présentant un recul minimal d'un mètre (1 m) par rapport aux limites parcellaires - en aucun cas ne peut être implantée le long de celles-ci, même si il existe déjà une dépendance implantée le long de ces limites sur la parcelle adjacente ;
- une emprise au sol de maximum trente mètres carrés (30 m²) par dépendance et cumulée de maximum cinq pour cent (5%) de la surface non bâtie restante de la parcelle;
- une hauteur hors tout de maximum trois mètres et cinquante centimètres (3,50m) par rapport au niveau du terrain aménagé;



ART. 5. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Règles générales pour l'aménagement des emplacements de stationnement en surface

Les emplacements de stationnement privé doivent être réalisés sur le terrain privé. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

5.2 Nombre d'emplacements de stationnement

Le minimum, sur fond privé, est de :

- 1 emplacement par logement d'une surface habitable inférieure ou égale à 55 m² ;
- 2 emplacements par logement d'une surface habitable supérieure à 55 m² ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ou par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 5 sièges pour les lieux de réunion et les salles de spectacles ;

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain :

- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un (1) emplacement,
- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules de livraisons.

Pour les constructions avec plusieurs affectations, le nombre d'emplacements sera calculé séparément pour chaque affectation et ceux-ci seront additionnés pour toute la construction.

Dans le cas des maisons unifamiliales, un (1) emplacement au moins est aménagé sous forme de garage ou de carport, dans la surface constructible pour dépendance ou dans la surface constructible destiné au séjour prolongé de personne ; l'autre emplacement est aménagé dans la surface constructible ou dans le recul avant dans l'espace pouvant être scellé. Le stationnement en sous-sol est interdit.

Dans le cas des maisons plurifamiliales, les emplacements de stationnement sont compris à l'intérieur de la construction souterraine.

Les emplacements de stationnement situés à l'extérieur d'une construction et non couverts sont obligatoirement réalisés en matériaux perméables.



5.3 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

L'accès au garage doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Il est à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé. L'accès doit avoir une largeur minimale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), une largeur maximale de cinq mètres (5 m) et doit être aménagé de façon que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers.

Pour les rampes donnant accès à des garages souterrains, une déclivité maximale de seize pour cent (16%) est autorisée. Au-delà de douze pour cent (12%) les rampes doivent être aménagées avec des techniques et revêtements spéciaux afin de garantir leur utilisation en sécurité.

☐ Surfaces constructibles pour rampe de parking souterrain

Les surfaces constructibles pour rampe de parking souterrain indiquées sur la partie graphique sont destinées à l'aménagement de structures couvrantes de type car-ports ou similaires et sont à considérer comme tel. Ces structures peuvent être végétalisées.



ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

6.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »

☐ Principes généraux

Les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Conserver dans la mesure du possible les structures écologiques et la topographie existante ;
- Avoir un maximum de surfaces perméables ;
- Des chemins peuvent être aménagés dans l'espace vert privé situé dans les reculs latéraux et postérieurs, à condition d'être réalisés en matériaux perméables ;
- Préférer la plantation d'espèces locales et/ou d'espèces non locales adaptées au contexte local et favorables à la biodiversité pour les arbres et haies pouvant être plantées dans le cadre du présent PAP.

☐ Prescriptions relatives à l'aménagement des reculs avant

Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis la voie publique, les haies et plantations d'une hauteur supérieure à (1 m) sont proscrites dans le recul avant pour les lots situés à proximité directe des carrefours. Des arbres tiges dont la couronne est sise à une hauteur minimale de deux mètres (2,00 m) sont tolérés.

☐ Prescriptions relatives à l'aménagement des recul postérieurs

Des terrasses peuvent être aménagées dans l'espace vert privé situé dans le recul latéral et arrière, aux conditions suivantes :

- respecter un recul latéral et arrière minimal de deux mètres (2 m) par rapport aux limites parcellaires ne pas dépasser le maximum de surface scellée affecté au lot,
- pour les maisons plurifamiliales, seules les unités de logement ayant un accès direct à l'espace vert privé peuvent disposer d'une terrasse privative.

Les emplacements des terrasses sont à fixer dans la demande d'autorisation de construire.

6.2 Prescriptions relatives à la surface d'espace extérieur pouvant être scellé

☐ Principes généraux

Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- Des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage traités en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant ;
- Des pelouses et plantations ponctuelles.

Les surfaces sises dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.



6.3 Modelage du terrain, déblais et remblais

Tolérance sur les niveaux projetés

Les courbes de niveaux projetées dans les espaces verts privés sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique. Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins un mètre et cinquante centimètres (1,50 m). Les niveaux des aménagements et ouvrages finis dans les espaces verts privés seront fixés dans le cadre des autorisations de bâtir.

Déblais et remblais

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, gravier ou terres ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni des matières plastiques, ni d'autres matières putrescibles ou des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

Murs de soutènements et talus

En cas de déblais ou de remblais au niveau des limites parcellaires un mur de soutènement ou un talus est à aménager. Les murs de soutènement ou de consolidation du terrain respectent une hauteur maximum de soixante-dix centimètres (70 cm) par rapport au niveau du terrain voisin pour les murs situés le long des limites parcellaires séparatives et de maximum un mètre et cinquante centimètres (1,50m) par rapport au niveau du terrain concerné environnant pour les autres murs. Ils doivent être réalisés avec des gabions ou en pierres naturelle. En cas d'impossibilité de réaliser ces murs avec les matériaux précités, le béton armé est toléré à condition de pouvoir être végétalisé.

6.4 Murs et clôtures

L'aménagement des socles, murets, haies vives ou grillages sont à régler dans le cadre de l'autorisation de construire.

Les parcelles peuvent être clôturées sur les reculs latéral et arrière par des socles ou des murets dont la hauteur est de maximum soixante-dix centimètres (70 cm) et/ou par des haies vives ou par des grillages dont la hauteur est de maximum un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) mesurée par rapport au niveau du domaine public.

Afin de respecter les prescriptions de Ponts et Chaussées relatives aux aménagements le long d'une voirie de type C.R., les murets, clôtures, grillages et haies sont interdits dans le recul avant respectivement dans le recul de quatre mètre (4 m) calculé à partir de la limite du domaine public.



ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Voie et surface de circulation

La voirie est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées. Les cotes des niveaux de la voirie projetée sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique. Elles seront définitivement fixées dans le dossier d'exécution. Des espaces verts peuvent également être aménagés.

7.2 Emplacements de stationnement

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé ou en pavés drainants).

7.3 Espaces verts

Les Espaces Verts Publics sont destinés à :

- Recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales ;
- Maintenir une partie de la végétation existante du site ;
- Des plantations.

7.4 Réseaux d'assainissement

Les eaux pluviales et les eaux usées sont collectées de manière séparée.

☐ Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées du site sont collectées par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées, et déversée dans les conduites pour eaux pluviales vers le bassin de rétention.

Pour les raccordements particuliers, les tuyaux doivent être en polypropylène PP de couleur bleue et doivent avoir un diamètre minimal de cent et cinquante millimètres (150 mm).

Le raccordement des tuyaux aux réseaux principaux se fait par carottage et moyennant une pièce de selle en polypropylène PP. Un regard de visite est à prévoir sur la parcelle privée pour chaque réseau placé au domaine privé raccordant un bâtiment.

☐ Gestion des eaux usées

Les nouvelles canalisations d'eaux usées nécessaires à la viabilisation sont raccordées à la canalisation d'eaux mixtes existante en aval de la rue « Duerefstrooss ».

Pour les raccordements particuliers, les tuyaux doivent être en polypropylène PP de couleur brune et doivent avoir un diamètre minimal de cent et cinquante millimètres (150 mm).



Le raccordement des tuyaux aux réseaux principaux se fait par carottage et moyennant une pièce de selle en polypropylène PP. Un regard de visite est à prévoir sur la parcelle privée pour chaque réseau placé au domaine privé raccordant un bâtiment.



ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

8.1 Les constructions et éléments naturels à conserver

Les haies existantes sont à conserver dans le cadre du projet elles sont reprises en partie graphique. La végétation existante à conserver peut toutefois être ponctuellement supprimée pour permettre la réalisation des infrastructures, du projet ou encore pour des raisons de sécurité routière. Dans ce cas, des mesures compensatoires peuvent être nécessaires et sont à observer.

8.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les installations pour l'éclairage public seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant. Ceci est à préciser dans le dossier d'exécution.



TERMINOLOGIE

Annexe II 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 »

Annexe II : Terminologie

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

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

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

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



Construction

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

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou 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 autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

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

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.



Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

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

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.



Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

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

Voie publique

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



Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du 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.

B. Coefficient 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.

C. Coefficient 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.

D. 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 exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. 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.

F. 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.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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 car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. 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, telle 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.



I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 tels 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.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre 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.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.



ANNEXES

- Avis de la Cellule d’Evaluation réf. 18957/62C du 21 septembre 2020**

- Documents fournis par l’administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels**
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel

- Annexes concernant la situation de droit – commune de Clervaux**
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d’aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
 - Copie (extrait) de la partie graphique et écrite du schéma directeur « MUN-NQ-02 »

- Certificat OAI**

- Accord de principe AGE**

- Concept d'assainissement**

- Plan de mesurage topographique**

- Version numérique de la partie graphique**

