

Commanditaire:

Monsieur David Boccaperta et
Madame Tessy Brisbois
70, route du Vin
L-5405 Bech-Kleinmacher

Mandataire:

RHAU - Romain Hoffmann Architectes et Urbanistes s.à r.l.
38, rue Ermesinde
L-1469 Luxembourg
Tél.: +352 46 91 70 1 | Mail: info@rhau.lu | web: www.rhau.lu

PARTIE ÉCRITE

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

Le plan d'aménagement particulier nouveau quartier « Die oberste Acht » présente les références suivantes:

pour l'administration de la gestion de l'eau:	EAU/ACP/23/0005
pour l'institut national de recherche archéologique:	1208-C/22.4589

TABLE DES MATIÈRES

1. GÉNÉRALITÉS.....	03
1.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET PARCELLES.....	03
1.2 BILAN DES SURFACES.....	03
2. AMÉNAGEMENTS DU DOMAINE PRIVÉ.....	03
2.1 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL.....	03
2.1.1. Mode d'utilisation du sol dans le PAG en vigueur.....	03
2.1.2. Degré d'utilisation dans le présent PAP.....	03
2.1.3. Règlementations.....	05
3. AMÉNAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC.....	10
3.1 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS À LA COMMUNE.....	10
3.2 AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS.....	10
3.3 ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET EAUX USÉES.....	10
4. ANNEXES.....	11
4.1 TERMINOLOGIE.....	11
4.2 LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES INDIGÈNES ET LOCAUX.....	17
4.3 PARTIE GRAPHIQUE.....	19

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 DÉLIMITATION 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 Gondelange, Commune de Waldbredimus. Le présent PAP NQ « Die oberste Acht » a pour l'objet l'aménagement de deux lots privés pour la construction d'une maison unifamiliale isolée (lot 1).

La parcelle concernée est inscrite au cadastre, commune de Waldbredimus, section A de Waldbredimus, sous le numéro 1129/4954.

1.2 BILAN DES SURFACES

Surface totale du PAP	ca. 15,60 ares	(100,00%)
Surface privative	ca. 10,98 ares	(70,38%)
Surface publique	ca. 4,62 ares	(29,62%)
Surface à céder à la commune	ca. 4,62 ares	(29,62%)

2. AMÉNAGEMENTS DU DOMAINE PRIVÉ

2.1 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

2.1.1. Mode d'utilisation du sol dans le PAG en vigueur

Le présent PAP NQ est élaboré conformément au PAG en vigueur avec la référence 58C/007/2019.

Le terrain couvert par le présent PAP est classé « zone mixte villageoise », soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et « habitats d'espèces art.17 et/ou art.21 ». Le présent PAP NQ respecte les coefficients de densité du PAG en vigueur.

La densité de logement [DL] est fixé à 15 unités/ha
Le coefficient d'occupation du sol [COS] est fixé à max. 0,35.
Le coefficient d'utilisation du sol [CUS] est fixé à max. 0,55.
Le coefficient de scellement du sol [CSS] est fixé à 0,45.

2.1.2. Degré d'utilisation du sol dans le présent PAP

a) Surfaces

La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée sont représentées dans les tableaux de la partie graphique.

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 et reculs ne tiennent pas compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons (fermés latéralement ou non et autres installations semblables)

c) Disposition des constructions

Les dispositions des constructions principales hors sol ainsi que des dépendances (garages ou car-port) sont indiquées dans la partie graphique. La largeur minimale de la construction principale est de 7,00 m.

d) Nombre de niveaux - hors sol et sous-sol

Le nombre de niveau figure dans la partie graphique, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

e) Hauteurs des constructions, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes et des pièces destinées au séjour temporaire de personnes

La hauteur maximale à la corniche (*) pour la construction principale est indiquée dans la partie graphique, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol ainsi que dans la coupe schématique. En raison de la forte pente du terrain, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel au milieu de l'axe de la façade principale.

La hauteur maximale hors tout de la dépendance est de 3,50 m, mesurée à partir du terrain naturel au milieu de la construction.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond de 2,50 m pour les niveaux pleins. La hauteur libre sous plafond admise sous les combles est d'au moins 2,20 m sur au moins la moitié de la surface nette de toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes. Les surfaces nettes, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1 m ne sont pas prises en compte.

Les pièces destinées au séjour temporaire de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 m, à l'exception des salles d'eau où la hauteur libre sous plafond doit être d'au moins 2,30 m.

f) Nombre d'unités de logements

Le nombre d'unités de logement est représenté dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

g) Emplacements de stationnement

La maison unifamiliale projetée doit disposer d'au moins deux emplacements, dont au moins un à l'intérieur (garage ou car-port). L'accès à un emplacement de stationnement ne peut lui-même être considéré en tant qu'emplacement de stationnement. L'accès au garage ou les emplacements en plein air doivent être réalisés de préférence avec un revêtement perméable ou partiellement perméable à l'eau. Aucun emplacement extérieur ne sera autorisé dans le recul postérieur.

2.1.3. Règlementations

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

La construction principale doit être aménagée avec une toiture à 4 pans avec une pente entre 25° et 35°.

La dépendance doit être aménagée avec une toiture plate. Cependant, elle peut s'adapter à la forme et pente de la toiture de la construction principale.

À l'exception des cabanons ascenseurs, des souches de cheminées et de ventilation, les superstructures des constructions devront se trouver à l'intérieur du gabarit de construction.

Sont autorisées également les installations de panneaux solaires et/ou photovoltaïques présentant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la façade principale. Les installations par surface ininterrompues et formes régulières sont préférées.

Les ouvertures dans la toitures sont situées, soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

Les types d'ouvertures en toiture suivants sont admis:

- Tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
- Lucarne à toiture plate,
- Lucarne à deux pans, dite jacobine,
- Lucarne à croupe, dite capucine,
- Lucarne pignon,
- Lucarne rampante
- Lucarne en trapèze, lucarne à jouées galbées

Les lucarnes jumelées sont interdites.

Les ouvertures dans la toiture sont implantées à min. 0,50 m en recul sur l'alignement de façade et à min. 1,00 m en recul sur les rives de toitures, les arêtes, les noues et la faîtière.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture ne peut dépasser 2,50 m.

La largeur cumulée des ouvertures ne peut dépasser les deux-tiers (2/3) de la largeur de la façade concernée.

b) Les saillies sur les alignements de façade

En général, les éléments en saillie tels que les avant-corps sont admis, tant qu'ils respectent les reculs minima sur les limites prescrits ainsi que les différents coefficients du degré d'utilisation du sol.

Les restrictions suivantes sont à respecter:

- La saillie maximale de la corniche par rapport à l'alignement de la façade est de 50 cm, égout de toiture non compris.
- La saillie des auvents fixes est de maximum 1,50 m.
- Les balcons sont autorisés sur les façades latérales et postérieure sous réserve de ne pas dépasser une saillie maximale de 1,50 m et une surface maximale de 10 m².
- Les surfaces closes (avant-corps) doivent présenter une saillie inférieure à 0,50 m et une surface inférieure ou égale au tiers de la façade concernée.

c) Les terrasses

Les terrasses scellées doivent respecter les surfaces pouvant être scellées indiquées dans la partie graphique du présent PAP.

L'aménagement de terrasses dans la zone de « coulée verte » est interdit. Les terrasses au rez-de-chaussée peuvent être couvertes par des pergolas. Leur profondeur maximale est la profondeur maximale de la terrasse indiquée dans la partie graphique. Leur largeur ne doit pas dépasser deux tiers de la largeur de la façade. Elles doivent respecter un recul d'au moins 1,90 m sur les limites de terrain.

d) Les accès carrossables

Les accès carrossables aux garages ou car-ports doivent tenir compte des impératifs de sécurité à la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Les pentes des accès carrossables ne peuvent être supérieures à 15%, mesurées à l'axe de l'accès. Les accès doivent être réalisés de préférence avec un revêtement perméable ou partiellement perméable à l'eau.

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

Les espaces libres entre la façade principale et les alignements de la voie de circulation 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 de la circulation.

Une piscine peut être aménagée, non seulement dans les surfaces pouvant être scellées, mais également dans les espaces verts privés. La piscine doit respecter un recul d'au moins 3 mètres sur les limites de terrain et sa surface est à comptabiliser dans le calcul de la surface de scellement au sol (CSS). La surface totale ne doit pas dépasser 32 m². La piscine ne doit pas empiéter sur la zone de « coulée verte » et est seulement autorisée dans le recul postérieur. Étant donné que le terrain est susceptible de présenter des vestiges archéologiques, une demande pour une telle construction est à introduire au préalable auprès de l'Institut national de recherches archéologiques.

Sur le lot 2, la plantation de 3 arbres de haute tige est imposée, suivant indication dans la partie graphique du présent PAP. Les essences seront choisies parmi les essences indigènes comme le poirier commun ou le pommier sauvage p.ex (liste non exhaustive).

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

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain sont restreintes au minimum possible suivant la coupe schématique de la partie graphique du présent PAP. Elles sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans ad hoc.

Les déblais et remblais supérieurs à une hauteur de 1,00 m par rapport au terrain naturel sont interdits à l'exception des remblais et déblais prévus dans la partie graphique du présent PAP. Le Bourgmestre peut déroger à cette prescription pour des raisons techniques.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont soumises à l'autorisation du bourgmestre et doivent être indiquées dans les plans de construction.

Les lots privées ne peuvent être clôturés par des murets ou des panneaux fermés.

Alternativement, ils peuvent être fermés par des clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 1,20 m à la limite du domaine public et 1,50 m sur les limites de propriété latérales et postérieures ou par des haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes et dont la hauteur est conforme au code civil.

En aucun cas les clôtures ou haies ne doivent perturber la sécurité de circulation.

À la limite du domaine public, seuls sont autorisés les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80 m. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1,20 m. Sur les limites de propriété latérales et postérieures les murets formant soubassement ne pourront dépasser une hauteur de 0,50 m. Ceux-ci pourront être munis d'une clôture sans dépasser néanmoins une hauteur totale de 1,50 m.

Les murs de soutènement sont autorisés à condition de ne pas porter préjudice à des tiers. Leur hauteur est limitée à 1,50 m sur le domaine privé est à 1,00 m à la limite du domaine public.

Le Bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure pour des raisons techniques.

g) Aménagement des dépendances (abris de jardin, serres, etc.)

Un abri de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures ou de roulottes, peut être implanté, avec un maximum de 16 m².

Les dépendances sont implantées jusqu'à maximum 40 m mesurés à partir de l'alignement de la voirie. Les dépendances sont interdites dans le recul antérieur des constructions principales.

Elles doivent respecter un recul minimal de 1,00 m par rapport aux limites de propriété latérales et postérieures.

La hauteur hors tout des dépendances est de 3,50 m par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant.

Les toitures des dépendances peuvent être à double versant, à pente unique ou à toiture plate. Les pentes de toitures sont inférieures à 18°. Un débordement de la toiture de maximum 1,50 m est autorisé pour l'aménagement d'auvents sur maximum deux façades.

L'aménagement d'un abris de jardin ou d'une construction similaire est interdit dans la zone de « coulée verte ». Cependant, un abris de jardin ou une construction similaire peut être construit dans la prolongation de la surface constructible des dépendances indiquée dans la partie graphique. Dans ce cas, la largeur et la hauteur de ces constructions doivent correspondre à la largeur et la hauteur de la dépendance.

h) Antennes et récepteurs paraboliques

L'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades principales, les balcons et les terrasses. Ces installations sont à prévoir sur les façades latérales et postérieure ainsi que dans les espaces verts privés sous condition de ne pas porter préjudice à des tiers.

i) Autres installations techniques

Les infrastructures techniques telles que les pompes à chaleur, les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et conditionnement d'air, sont à installer hors vue depuis la voie publique dissimulées si nécessaire par des structures végétales composées d'essences principalement indigènes.

Ces installations doivent respecter un recul de min. 1,00 m par rapport à la limite de propriété latérale et de min. 3,00 m par rapport au domaine public. En aucun cas ces installations ne doivent porter préjudice à des tiers. Les pompes à chaleurs sont interdites en toitures.

Les pompes à chaleur dont des forages seront nécessaires ne sont pas autorisées.

j) Matériaux et teintes des constructions

À l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles, les façades en polychromie sont interdites.

Les façades en bois sont acceptées à l'exception des constructions du type « chalet suisse » ou du type « Blockhaus ». Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont autorisés. Tout autre bardage est interdit.

L'utilisation de granit est proscrite, tout comme comme les parements de briques de blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelage ou constitués de matériaux réfléchissants.

Les façades végétales ou façades jardin sont autorisées sans dépasser le mur de façade de plus de 0,50 m, système de fixation du support inclus.

Les toitures doivent être couvertes d'un seul matériau sombre et mat pour l'ensemble de la construction principale, telles que les ardoises naturelles ou des matériaux d'aspect similaire, des tuiles non émaillées ou de tôles en zinc titane prépatinées. Les teintes autorisées pour les toitures vont du gris au noir.

Pour les murs de soutènement visibles depuis l'espace public, l'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierre sèche, gabions) ou d'enduits traditionnels (enduit de parement hydraulique; enduit de projection; enduit rustique écrasé; enduit gratté ; enduit taloché-feutré) est imposé.

3. AMÉNAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

3.1 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS À LA COMMUNE

Après la création des infrastructures et les aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune. Les infrastructures et les aménagements publics comprennent notamment les aires de circulations, les emplacements publics et les espaces verts publics. Une convention entre l'administration communale et le propriétaire actuel des terrains est à établir avant l'exécution du présent PAP.

3.2 AMÉNAGEMENTS DES ESPACES VERTS PUBLICS

L'espace vert public sera aménagé comme zone de verdure entre les emplacements publics écologiques et le chemin d'accès, respectivement l'aire de retournement.

3.3 ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET EAUX USÉES

Le concept de l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées est intégrée dans la partie graphique du présent PAP.

4. ANNEXES

4.1 TERMINOLOGIE (extraits du mémorial A - n°159 - 21 juillet 2011)

Coefficient 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.

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.

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.

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 (SCB)

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%.

Alignement de voirie

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

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.

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, opaques ou fermées (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.

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. La hauteur du faitage est mesurée dès la cote de référence du terrain naturel. Lorsque la cote d'altitude du faitage n'est pas la même sur toute la toiture, le faitage le plus élevé est déterminant.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante ou le terrain naturel 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 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 référence. 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 unifamiliale 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 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

Le terrain naturel est définie par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques.

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 le 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 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, 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.

4.2 LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES INDIGÈNES ET LOCAUX

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 verts privés:

- *Acer campestre* (*Feldahorn*)
- *Acer platanoides* ,Eurostar' (*Spitzahorn* ,*Eurostar'*)
- *Acer platanoides* ,Globosum' (*Kugelhorn*)
- *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 pyraster* (*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.)
- 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. ‚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 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 Scheeball)

4.3 PARTIE GRAPHIQUE