

**PAP-NQ SA2 « Entrée Nord »  
Localité de Saeul**

décembre 2022 **Plan d'aménagement particulier**



**Partie réglementaire**

**Référence du Ministère de l'Intérieur :**

Avis de la Cellule d'Evaluation

Vote du Conseil communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur



## TABLE DES MATIERES

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



## 1. INTRODUCTION

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

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

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



## 2. PARTIE ECRITE





## 2.1 Dispositions générales

### Art. 1 Champ d'application

Le plan d'aménagement particulier SA02 « Entrée Nord » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **45a66ca**.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique.

### Art. 2 Affectations

Le plan d'aménagement particulier SA02 « Entrée Nord » est divisé en **8 lots** à caractère privatif. Ces 8 lots sont destinés à la construction de maisons de type unifamilial.

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

### Art. 3 Servitudes

Au vu de la protection nationale portant sur l'immeuble existant du 35, rue Principale, repris au niveau du lot 1, il y a lieu d'en préserver les volumes principaux : cela concerne tant l'ancien corps de logis que l'ancienne grange qui seront à réaffecter pour un unique logement unifamilial.

La partie graphique du PAG définit plusieurs servitudes sur la présente zone soumise à PAP-NQ :

- En limite nord se trouve une zone de servitude « urbanisation » de type « Paysage ». Ainsi, une couverture végétale, arbustive ou arborée doit être aménagée dans l'emprise de la servitude sur au moins 40% de sa surface. Les plantations devront être composées d'essences d'origine indigène et peuvent se situer sur terrain privé ou public. L'implantation de terrasses, parties de constructions ou dépendances n'est pas contraire à cette zone de servitude « urbanisation ».
- Dans la partie sud, la zone est traversée par un couloir pour projets de mobilité douce. Par conséquent, cela se traduit en partie graphique du projet PAP par l'intégration de ce projet communal.
- L'entièreté du PAP est superposée au PAG d'un secteur protégé de type « environnement construit ». A ce titre, le cas échéant, des règles urbanistiques plus strictes sont définies pour préserver l'identité du site.

## 2.2 Aménagement du domaine privé

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

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

Les constructions à usage d'habitation projetées sont de type **maisons unifamiliales** (8 lots sur 8).

### Art. 5 Implantation des constructions

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

### Art. 6 Alignement obligatoire

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

## **Art. 7 Gabarit des constructions**

### a. Niveaux hors-sol

Il peut s'agir soit de niveaux pleins, soit de niveaux sous les combles.

Les précisions sont données lot par lot en partie graphique.

### b. Niveaux sous-sol

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

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

### c. Hauteurs des constructions

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

En cas de maisons unifamiliales jumelées, la typologie des constructions, ainsi que les hauteurs à la corniche ou à l'acrotère des constructions doivent être similaires afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux. Ainsi, aucun décrochage de niveau n'est autorisé à la corniche et au faîte de l'ensemble constitué par toutes constructions jumelées ou en bande.

## **Art. 8 Type et nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement de type unifamilial est de 8 au maximum.

## **Art. 9 Degré de mixité des fonctions**

Les surfaces constructibles sont prioritairement affectées au logement.

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

## **Art. 10 Toitures**

### a. Types de toitures

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

Pour des constructions jumelées, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

### b. Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture font l'objet d'une composition équilibrée, respectent la position et les proportions des ouvertures en façade et sont adaptées à la forme de la toiture. Elles doivent s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit et doivent avoir des proportions verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges.

Sont admises les ouvertures dans le plan de la toiture (fenêtre de toit) dont l'emprise totale maximale par versant ne devra pas excéder 50% de la longueur de la toiture concernée.

Les ouvertures en toiture ne peuvent pas être placées à l'aplomb de la corniche. Les interruptions de corniche sont dès lors interdites.

Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage.

Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d'au moins 1,00 m.

## **Art. 11 Saillies, avant-corps et volumes secondaires**

Les saillies et avant-corps sont autorisés sans préjudice des restrictions spécifiques du présent article.

Les avant-corps doivent présenter une saillie maximale de **1m00** par rapport à la façade concernée et ne sont pas autorisés sur les façades érigées sur un alignement obligatoire. Par ailleurs ils doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique.

Les auvents et les balcons sont autorisés. Ils doivent présenter une saillie maximale de **1m50** et doivent se trouver à une hauteur minimale de **2m50** par rapport au sol.

Contrairement aux auvents et aux murs pare-vue, les balcons ne sont pas admis au-delà des alignements obligatoires ainsi qu'au-delà des limites de surfaces constructibles tels que représentés en partie graphique.

La largeur totale des balcons est à limiter à max. 50% de la largeur de la façade sur laquelle ceux-ci font saillie.

Les murs pare-vue sont autorisés. Leur hauteur maximale sera de **2m00**. La saillie des murs pare-vue en cas de mitoyenneté peut occuper jusqu'à **3m50** de profondeur.

La saillie maximale des corniches de toiture par rapport aux façades est limitée à **0,50m**, celle des rives de toiture à **0,30m**, égout de toiture non compris.

Les volumes secondaires ne sont pas autorisés, à l'exception des dépendances telles que définies à l'Art. 12.

## Art. 12 Dépendances

### a. Garages

L'aménagement de garages (« G ») se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique, dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot.

La hauteur hors-tout des garages est limitée à **3m50**.

### b. Abris de jardin et autres dépendances

Pour les lots 1 à 5, les abris de jardin et autres dépendances sont autorisés uniquement à l'arrière des constructions.

Pour les lots 6 à 8, ils sont uniquement autorisés du côté de la desserte publique de type cour.

La hauteur hors-tout des abris de jardin et autres dépendances est limitée à **3m50**.

Les abris de jardin et autres dépendances doivent respecter un recul de min. **0m00** dans le cas de dépendances jumelées ou sinon de **2m00** sur les limites de propriété. En outre, elles doivent respecter un recul de min. **3m00** par rapport à toute autre construction sur le lot.

Dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot, l'emprise au sol maximale cumulée des abris de jardin et autres dépendances, qui n'est pas représentée en partie graphique, ne peut dépasser une surface de **16,00m<sup>2</sup>** pour tous les lots.

### c. Toitures des dépendances

Les garages, les abris de jardin et autres dépendances sont à couvrir d'une toiture plate dont la pente est inférieure ou égale à **10%**. Par dérogation à ce qui précède, les serres peuvent avoir une toiture arrondie ou à double versants.

### **Art. 13 Superstructures et infrastructures techniques**

#### a. Superstructures

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

#### b. Antennes et récepteurs paraboliques

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

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

#### c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture.

Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

#### d. Pompes à chaleur et climatisations

L'installation d'appareils tels que pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

Ces installations respectent un recul de min. 2m par rapport aux limites de propriété. En cas d'accord écrit entre voisins, ce recul peut être nul.

#### e. Citernes de récupération d'eau de pluie

Tous les lots doivent compter une citerne de récupération d'eau de pluie afin de limiter le volume des eaux pluviales de ruissellement généré sur le site.

La citerne est à installer soit dans l'emprise même des constructions ou doit être enterrée complètement et respecter un recul de min. 2m par rapport aux limites de propriété.

### **Art. 14 Esthétique, matériaux et couleurs**

En parement comme en toiture, l'usage de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

#### a. Façades

Les teintes de façades au niveau d'une construction sont limitées à deux teintes compatibles, la 1<sup>ère</sup> pour le volume principal et la 2<sup>ème</sup> pour les avant-corps. On utilisera pour les façades les couleurs traditionnelles pour la région. Les couleurs vives et foncées qui nuisent au bon aspect du lieu sont interdites.

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

Les parements seront réalisés en crépis de texture fine.

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

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

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

L'utilisation du granit est proscrite.

b. Toitures

Les toitures à deux versants des constructions principales sont à recouvrir d'ardoises naturelles ou artificielle, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates et de zinc prépatiné.

Aucun autre type de revêtement n'est admis.

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures plates des dépendances doivent être végétalisées afin de limiter le volume des eaux pluviales de ruissellement généré sur le site.

Dans le cas des constructions jumelées, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

c. Revêtements extérieurs

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

## Art. 15 Espaces extérieurs privés

a. Espaces pouvant être scellés

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

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

En dehors des parties carrossables et accès aux bâtiments, il est requis, autant que possible, l'utilisation de joints ouverts permettant une infiltration partielle des eaux pluviales et une réduction du coefficient d'écoulement.

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

b. Stationnements

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

- couverts : garages aménagés en tant que dépendance ;
- ouverts : à l'avant des constructions ou, respectivement, à l'avant des emplacements couverts.

Pour toute autre affectation ou destination que le logement, les prescriptions précisées en partie écrite du plan d'aménagement général sont d'application.

c. Espaces verts

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

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

Tout aménagement d'un jardin minéral est interdit, et ce pour tous les lots.

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

d. Zone de servitude « urbanisation - Paysage »

Chaque lot du présent PAP couvert au PAG par la zone de servitude « urbanisation - Paysage » (SU) et reprise en partie graphique du PAP, devra respecter ladite SU par la plantation d'une végétation arborée et/ou arbustive composée d'essences indigènes (voir espèces à l'annexe 1) et adaptées au site. C'est-à-dire que pour chaque lot, au moins 40% de la surface couverte par ladite SU devra comprendre une couverture végétale, arbustive ou arborée. Le cas échéant, les arbres ou arbustes préexistants, composés d'essences indigènes, peuvent déjà valoir et participer auxdits 40% s'ils sont eux-mêmes couverts par la SU.

e. Toitures-jardin et toitures végétalisées

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

f. Haies et clôtures

Les haies sont préférées aux clôtures. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public. Leur hauteur est limitée à **1m80**.

La hauteur des murs et murets de clôture est limitée à **0,80m**. Ces murs et murets peuvent être surmontés de grilles ou de grillages de treillis soudé, l'ensemble ainsi formé ne devant pas dépasser une hauteur hors tout de **2.00 m**.

Comme précisé à l'Art. 11, des éléments de séparations visuelle, type murs pare-vues, entre constructions mitoyennes, d'une hauteur maximale de **2,00m** à partir du terrain aménagé, peuvent cependant être aménagés sur une limite commune de propriété jusqu'à une distance de 3m50 de la façade arrière.

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

g. Remblais, déblais et soutènement

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé) avec une tolérance de **1m00** soit positive, soit négative, uniquement pour permettre une inscription optimale de la construction et ses abords dans le terrain naturel.

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

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

La hauteur des murs de soutènement est limitée à **1,20m**. Le cas échéant, la construction de murs de soutènement échelonnés est possible, sous réserve de respecter la tolérance maximale définie ci-avant.

Les soutènements, le cas échéant nécessaires, sont réalisés en matériaux de la région, de préférence en maçonnerie sèche.

## 2.3 Aménagement du domaine public

### Art. 16 Type d'aménagement dans le domaine public

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

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

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

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

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

Pour permettre, le cas échéant, l'aménagement d'armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques (candélabres d'éclairage de l'espace publics), des engravements sur les parcelles privées pourront être envisagés.

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

Environ **30,35 %, soit 13a86ca**, de la surface du terrain à bâtir brut du projet d'aménagement particulier sont à céder au domaine public.

Ils sont destinés à la réalisation :

- des infrastructures de desserte propres au PAP : voies de circulation motorisées, zone de rencontre, chemins de mobilité douce,
- du projet communal pour l'aménagement d'un chemin de mobilité douce entre Saeul et Kapweiler, qui passera dans l'emprise de la zone soumise à PAP-NQ,
- du projet communal pour l'aménagement d'un arrêt de bus le long de la N.12, prévu en partie dans l'emprise de la zone soumise à PAP-NQ,
- des emplacements de stationnement,
- des espaces verts publics : zones de verdure et aire de rétention pour eaux pluviales.

### Art. 17 Aménagement des espaces de circulation

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

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

### Art. 18 Aménagement des espaces verts publics

Les espaces verts publics sont représentés sur la partie graphique du PAP.

Leur localisation et leur configuration précises pourront légèrement différer en fonction des faisabilités techniques et contraintes rencontrées dans le cadre de l'exécution des infrastructures de viabilisation de la zone.

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

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

Ils se composent :

- a. d'un espace vert localisé au sud-est du quartier principalement dédié à la réalisation d'un bassin de rétention qui sera paysagé. L'emprise de ce bassin est représentée de manière indicative en partie graphique ;
- b. d'un espace vert le long du CR.301, permettant de garder un espace tampon entre la rue et les lots privés ainsi que d'aménager le chemin réservé à la mobilité douce que prévoit l'administration communale entre Saeul et Kapweiler.
- c. d'un espace vert au nord de la cour commune permettant d'atténuer l'aspect minéral de la cour.

Toute plantation d'arbres sur le domaine public doit se faire selon la liste des essences figurant en annexe 1 au présent règlement.

#### **Art. 19 Remblais et déblais de terre**

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

Le cas échéant, les soutènements nécessaires sont à réaliser en matériaux de la région, de préférence en maçonnerie sèche, dont la hauteur est limitée à 1,20m.



## ANNEXE 1 - Liste d'essences autochtones

### Liste d'essences autochtones

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

Essences feuillues pour les plantations au niveau des bassins de rétention - celles-ci conviennent également pour les autres types de plantations si les essences y proposées sont adaptées à la station.

#### Arbres:

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

#### Arbustes:

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

## ANNEXE 2 - Définitions

### 1. acrotère

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

### 2. alignement de voirie

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

### 3. alignement obligatoire

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

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

### 4. auvent

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

### 5. avant-corps

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

### 6. balcon

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

### 7. carport

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

### 8. clôture

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

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

### 9. comble

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

### 10. construction

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

## **11. cote de niveau**

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

## **12. dépendance**

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

## **13. étage en retrait**

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

## **14. faîte/faîtage**

On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

## **15. garage**

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

## **16. hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Pour chaque construction ou ensemble de construction, la partie graphique réglementaire du PAP spécifie le point de référence déterminant la hauteur corniche.

## **17. hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Pour chaque construction ou ensemble de construction, la partie graphique réglementaire du PAP spécifie le point de référence déterminant la hauteur à l'acrotère.

## **18. hauteur hors-tout**

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

## **19. hauteur au faîte**

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le faîte, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume. Pour chaque construction ou ensemble de construction, la partie graphique réglementaire du PAP spécifie le point de référence déterminant la hauteur au faîte.

## **20. hauteur du socle**

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

## **21. îlot**

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

## **22. limite de surface constructible**

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

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

## **23. locaux techniques**

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

## **24. logement**

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

## **25. logement de type collectif**

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

## **26. logement intégré**

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

## **27. loggia**

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

## **28. lot**

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

## **29. maison en bande**

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

## **30. maison jumelée**

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

## **31. maison plurifamiliale**

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

## **32. maison unifamiliale**

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

## **33. niveau naturel du terrain**

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

### **34. nombre d'étages**

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

### **35. nombre de niveaux**

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

### **36. niveau plein**

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

### **37. niveau en sous-sol**

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

### **38. parcelle**

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

### **39. pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

### **40. 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.

### **41. surface d'emprise au sol**

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

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

### **42. surface construite brute**

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

### **43. surface non aménageable**

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### **44. 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.

#### **45. surface scellée**

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

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

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

#### **46. surface stabilisée**

Les surfaces stabilisées sont des surfaces non définies graphiquement destinées à l'aménagement de chemins, d'accès piétons et cyclables et de terrasses. A la différence des surfaces scellées, les surfaces stabilisées doivent garantir un degré minimal de perméabilité et utiliser des matériaux ad hoc tels que graviers concassés, graviers gazon, terre battue, copeaux de bois,...Sont tolérés exceptionnellement et ponctuellement l'usage d'autres matériaux pour permettre l'accès PMR.

#### **47. 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.

#### **48. 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.

#### **49. 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.

### **50. voie desservante**

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

### **51. voie publique**

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

### **52. Volume secondaire**

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

