

Plan d'aménagement particulier

Version coordonnée

Modification ponctuelle du 30 octobre 2020
du PAP « in der mittelsten Gewinn »
(Ref : 57C/17709)

PAP « in der mittelsten Gewinn »
Localité d'Erpeldange-sur-Sûre

Octobre 2020

Référence: 19024/57C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 04/09/2021
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdig



Partie écrite

Indice B : Suite à l'avis de la cellule d'évaluation
19024/57C du 14 janvier 2021

Erpeldange-sur-Sûre, le 31/05/2021

VU ET APPROUVÉ

Le Conseil Communal :

Référence du Ministère de l'Intérieur : /

Avis de la Cellule d'Evaluation	19024/57C du 14/01/2021
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

Table des matières

1.	INTRODUCTION.....	5
2.	PARTIE ECRITE.....	7
2.1	Règles d'urbanisme générales.....	9
Art. 1	Champ d'application.....	9
Art. 2	Affectations	9
Art. 3	Degré d'utilisation.....	9
2.1.1	Aménagement du domaine privé.....	11
Art. 4	Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	11
Art. 5	Degré d'utilisation du sol	12
Art. 6	Implantation des constructions.....	12
Art. 7	Alignement obligatoire.....	12
Art. 8	Gabarit des constructions.....	12
Art. 9	Toitures	13
Art. 10	Saillies et avant-corps	13
Art. 11	Dépendances et accès de garage souterrain.....	14
Art. 12	Superstructures et infrastructures techniques.....	14
Art. 13	Esthétique, matériaux et couleurs	15
Art. 14	Espaces extérieurs privés	16
Art. 15	Stationnement sur fonds privés.....	18
Art. 16	Plantations	18
Art. 17	Servitudes de passage sur terrain privé.....	19
Art. 18	Logements à coût modéré.....	19
2.1.2	Aménagement du domaine public	20
Art. 19	Aménagement du domaine public.....	20
Art. 20	Aménagement des espaces verts publics.....	21
Art. 21	Remblais / déblais de terre.....	21
Art. 22	Mobilier urbain.....	21
2.2	Règles d'urbanisme spécifiques.....	23
2.2.1	Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 3.....	23
Art. 23	Délimitation des lots	23
Art. 24	Gabarit des constructions.....	23
Art. 25	Type et nombre d'unités de logement.....	23
Art. 26	Degré de mixité des fonctions.....	23
Art. 27	Toitures	23
Art. 28	Stationnements et accès sur lot privé	24
Art. 29	Servitudes	24
2.2.2	Prescriptions urbanistiques spécifiques pour les îlots 4A et 4B	25
Art. 30	Délimitation des lots	25
Art. 31	Gabarit des constructions.....	25
Art. 32	Type et nombre d'unités de logement.....	25
Art. 33	Degré de mixité des fonctions.....	25
Art. 34	Toitures	25
Art. 35	Stationnements et accès sur lot privé	25
Art. 36	Servitudes	26
2.2.3	Prescriptions urbanistiques spécifiques pour les îlots 5A et 5B	27
Art. 37	Délimitation des lots	27
Art. 38	Gabarit des constructions.....	27
Art. 39	Type et nombre d'unités de logement.....	27
Art. 40	Degré de mixité des fonctions.....	27
Art. 41	Toitures	27
Art. 42	Stationnements et accès sur lot privé	27

Art. 43	Servitudes	27
2.2.4	Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 6	28
Art. 44	Délimitation des lots	28
Art. 45	Gabarit des constructions.....	28
Art. 46	Type et nombre d'unités de logement	28
Art. 47	Degré de mixité des fonctions	28
Art. 48	Toitures	28
Art. 49	Stationnements et accès sur lot privé	28
Art. 50	Servitudes	29
2.2.5	Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 7	30
Art. 51	Délimitation des lots	30
Art. 52	Gabarit des constructions.....	30
Art. 53	Type et nombre d'unités de logement	30
Art. 54	Degré de mixité des fonctions	30
Art. 55	Toitures	31
Art. 56	Stationnements et accès sur lot privé	31
Art. 57	Servitudes	31
Art. 58	Espace Vert privé sur sous-sol.....	31
Art. 59	Espace vert privé accessible au public	31
2.2.6	Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 8	32
Art. 60	Délimitation des lots	32
Art. 61	Gabarit des constructions.....	32
Art. 62	Type et nombre d'unités de logement	32
Art. 63	Degré de mixité des fonctions	32
Art. 64	Toitures	32
Art. 65	Stationnements et accès sur lot privé	32
Art. 66	Servitudes	33
2.2.7	Prescriptions urbanistiques spécifiques pour les îlots 9A et 9B	35
Art. 67	Délimitation des lots	35
Art. 68	Gabarit des constructions.....	35
Art. 69	Type et nombre d'unités de logement	35
Art. 70	Degré de mixité des fonctions	35
Art. 71	Toitures	35
Art. 72	Stationnements et accès sur lot privé	36
Art. 73	Servitudes	36
2.2.8	Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 10	37
Art. 74	Délimitation des lots	37
Art. 75	Gabarit des constructions.....	37
Art. 76	Type et nombre d'unités de logement	37
Art. 77	Degré de mixité des fonctions	37
Art. 78	Toitures	37
Art. 79	Stationnements et accès sur lot privé	37
Art. 80	Servitudes	38
2.2.9	Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 11	39
Art. 81	Délimitation des lots	39
Art. 82	Gabarit des constructions.....	39
Art. 83	Type et nombre d'unités de logement	39
Art. 84	Degré de mixité des fonctions	39
Art. 85	Toitures	39
Art. 86	Stationnements et accès sur lot privé	39
Art. 87	Servitudes	40
2.2.10	Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 12	41
Art. 88	Délimitation des lots	41
Art. 89	Gabarit des constructions.....	41
Art. 90	Type et nombre d'unités de logement	41
Art. 91	Degré de mixité des fonctions	41
Art. 92	Toitures	41

Art. 93	Stationnements et accès sur lot privé	41
Art. 94	Servitudes	42
2.2.11	Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 16	43
Art. 95	Délimitation des lots	43
Art. 96	Gabarit des constructions.....	43
Art. 97	Type et nombre d'unités de logement	43
Art. 98	Degré de mixité des fonctions	43
Art. 99	Toitures	43
Art. 100	Stationnements et accès sur lot privé.....	43
Art. 101	Servitudes.....	43
3.	PARTIE GRAPHIQUE.....	63

1. INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de l'administration communale d'Erpeldange-sur-Sûre, le bureau d'études Planet+ présente la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier « in der mittelsten Gewinn ». Cette présente partie écrite englobe les nouvelles prescriptions urbanistiques de la modification ponctuelle des ilots 3, 7 et 16 et remplace et annule la partie écrite « in der mittelsten Gewinn » (Réf. 57C/17709) de l'ensemble du PAP, initialement instaurée par les bureaux d'études Planet+ et TR-Engineering, en collaboration avec les bureaux Kneip&Associés, Ernst&Partner et sous la gestion du bureau WW+, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et au 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 ».

2. PARTIE ECRITE

2.1 REGLES D'URBANISME GENERALES

Le plan général de la Commune d'Erpeldange-sur-Sûre a fait l'objet d'une refonte suivant la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 18/07/2018, portant exécution de ladite loi. Le Plan d'Aménagement Général a été approuvé par le Ministre de l'intérieur et à la Grande Région en date du 23/08/2018.

Le plan d'aménagement général de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre définit l'affectation des fonds visés par le plan d'aménagement particulier « in der mittelsten Gewinn ». Il précise également certaines prescriptions spécifiques urbanistiques pouvant grever les fonds en question.

Art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « in der mittelsten Gewinn » concerne les fonds délimités en partie graphique.

La partie écrite complète et spécifie la partie graphique du plan d'aménagement particulier. En cas de contradiction ou d'incohérence entre documents du plan d'aménagement particulier, le document le plus restrictif est d'application.

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

Le plan d'aménagement particulier reste soumis au plan d'aménagement général ainsi qu'au règlement sur les bâtisses de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre, notamment pour tout ce qui n'est pas régi par la présente partie réglementaire.

Art. 2 Affectations

Le plan d'aménagement particulier « in der mittelsten Gewinn » est divisé en 14 îlots à caractère privatif (strictement privé ou privé à usage collectif).

Ils sont majoritairement destinés à l'habitat. Les autres activités admises doivent former un complément avec la fonction habitat et en aucun cas ne peuvent lui nuire ; il peut s'agir d'activités de commerces et de services. Les affectations admises sont précisées au niveau des prescriptions urbanistiques spécifiques par îlot.

Art. 3 Degré d'utilisation

Le degré d'utilisation du sol est fixé par les **surfaces d'emprise au sol**, **surfaces construites brutes** et **surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée) admissibles. Les valeurs maximales attribuées, applicables par îlot, le cas échéant par lot, sont définies en partie graphique.

2.1.1 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, les garages et les carports.

Les constructions projetées sont des constructions disposées soit en ordre contigu soit en ordre non contigu.

Les constructions à usage d'habitation projetées sont de types suivants :

- maisons unifamiliales
- maisons plurifamiliales

Un ensemble de maisons unifamiliales en bande compte au maximum 6 unités.

Le type et la disposition des constructions sont définis comme suit par îlot :

Ilot	Typologie	Disposition
3	Maison plurifamiliale	Ordre non contigu
4A et 4B	Maison unifamiliale	Ordre contigu et non contigu (maisons jumelées ou isolées jumelées par le volume secondaire)
5A et 5B	Maison unifamiliale	Ordre non contigu (maisons isolées)
6	Maison unifamiliale	Ordre contigu (maisons en bande)
7	Maison plurifamiliale Maison unifamiliale	Ordre non contigu Ordre contigu (maisons en bande)
8	Maison unifamiliale	Ordre contigu (maisons jumelées)
9A et 9B	Maison plurifamiliale Maison unifamiliale	Ordre non contigu Ordre contigu et non contigu (maisons jumelées ou isolées)
10	Maison unifamiliale	Ordre contigu et non contigu (maisons jumelées ou isolées)
11	Maison plurifamiliale	Ordre non contigu
12	Maison unifamiliale	Ordre contigu et non contigu (maisons jumelées ou isolées)
16	Maison plurifamiliale	Ordre non contigu

Sans préjudice de dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les constructions en sous-sol sont autorisées. Pour les parties enterrées, la réalisation d'un caisson étanche ou cuvelage est obligatoire. Tout drainage est interdit.

Le niveau du rez-de-chaussée doit en règle générale se situer au niveau de l'axe de la voie desservante sans dépasser 0m50 maximum, à l'exception des îlots 3 et 7 où il peut se situer à 0m80 maximum.

Pour les maisons unifamiliales et plurifamiliales, le niveau du rez-de-chaussée ne peut se situer sous le niveau de l'axe de la voie desservante.

Art. 5 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes et surfaces de scellement du sol (ou surface scellée) admissibles. Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique ainsi qu'en annexe 1 de la présente partie écrite réglementaire.

Pour les maisons plurifamiliales, la surface construite brute maximale affectée aux niveaux hors sol telle que définie par lot, est à respecter.

Le nombre de niveaux, le nombre de logements ainsi que les hauteurs des constructions sont également définis dans cette même annexe 1.

Art. 6 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 des prescriptions qui suivent.

En cas de constructions groupées en bande, la profondeur totale de chaque construction devra être identique à celle de la construction directement adjacente. Il est tout au plus, et uniquement, admis un décalage de 0m50 max entre les façades postérieures des volumes secondaires.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

Art. 7 Alignement obligatoire

Les constructions doivent respecter les alignements obligatoires définis en partie graphique.

Art. 8 Gabarit des constructions

a. Niveaux hors-sol

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

Le nombre maximum de niveaux hors sol des constructions est précisé par îlot/lot.

Il figure dans la partie graphique ainsi qu'au niveau des prescriptions spécifiques par îlot et du tableau récapitulatif en annexe 1.

Les combles aménageables sont précisés en partie graphique et peuvent être exploités au maximum à 80% par rapport à la surface brute du dernier niveau plein.

b. Niveaux sous-sol

Le nombre maximum de niveaux en sous-sol des constructions est précisé par îlot, le cas échéant par lot. Il figure dans la partie graphique ainsi qu'au niveau des prescriptions spécifiques par îlot et du tableau récapitulatif en annexe 1.

Les niveaux en sous-sol ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de l'axe de la voie desservante sont autorisés comme suit :

- Dans les maisons plurifamiliales, le nombre de niveaux autorisés en sous-sol est limité à 1, à l'exception de l'îlot 3 où il est limité à 2. Les sous-sols sont destinés principalement au parking collectif. Y sont également autorisés les locaux techniques ainsi que les locaux à poubelles.
- A l'exception des îlots 4A, 4B, 5A et 5B où les sous-sols ne sont pas autorisés, dans les maisons unifamiliales, le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1. L'utilisation des sous-sols à des fins de garage n'est pas autorisée.

Les niveaux souterrains ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de l'axe de la voie desservante et destinés à l'habitation (rez-de-jardin par exemple) ne sont pas autorisés.

c. Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales, soit à la corniche, soit à l'acrotère, soit au faîte, sont définies en partie graphique ainsi qu'au niveau des prescriptions spécifiques par îlot/lot.

En cas de constructions unifamiliales jumelées ou groupées en bande, la typologie des constructions, ainsi que les hauteurs à la corniche, à l'acrotère ou au faîte des constructions, s'agissant des volumes principaux, volumes secondaires et dépendances, doivent être identiques.

Art. 9 Toitures

a. Types de toitures

La partie graphique fixe, pour chaque construction, le type de toiture ainsi que l'orientation du faîte.

Sont autorisées les **toitures plates** et les **toitures à 2 versants**. Sont également admises les toitures à pentes asymétriques, à l'exception des immeubles de logements collectifs où les toitures asymétriques sont interdites. Dans tous les cas, la pente d'inclinaison ne peut dépasser 40°.

Toute autre forme de toiture est proscrite.

Les toitures des constructions contiguës s'agissant, soit des volumes principaux, des volumes secondaires ou des dépendances, doivent être de forme et de pente identiques.

Les toitures plates peuvent être aménagées en tant que toiture végétalisée, toiture-jardin et/ou toiture-terrasse.

En cas d'étage en retrait, les surfaces de toitures plates peuvent être aménagées en tant que toiture végétalisée. La partie en retrait peut également être utilisée en tant que terrasse.

Les toitures des sous-sols doivent être aménagées en toiture-jardin dont la couverture de terre arable est de minimum 0m60.

b. Ouvertures en toiture

Sont uniquement autorisées :

- les fenêtres de toit intégrées dans le plan de toiture (type « Velux »), sous réserve qu'elles soient situées uniquement du côté nord et sur maximum 1/3 de la surface de toiture ;
- les lucarnes avec toitures plates sous réserve que leur largeur cumulée ne dépasse pas 50% de la longueur de la toiture concernée. Elles doivent se situer à 0m50 min. de la ligne de rive de toiture sauf pour les maisons mitoyennes où elles peuvent être jointives. L'interruption de la corniche est également admise.

Art. 10 Saillies et avant-corps

Les avant-corps ne sont pas autorisés sur les façades érigées sur un alignement obligatoire. Ils doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des limites maximales ou des limites d'avant-corps définies en partie graphique.

Les corniches et les toitures peuvent présenter une saillie maximale de 0m35.

Les auvents fixés en console peuvent présenter une saillie maximale de 1m50.

Art. 11 Dépendances et accès de garage souterrain

a. Garages / Carports / Accès garage souterrain

L'aménagement de garages (« GA ») et de carports (« CP ») se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique.

Un carport peut remplacer un garage dans la limite des emprises maximales prévues à cet effet, mais l'inverse n'est pas autorisé.

Leur hauteur hors tout est limitée à **2m80**.

A l'exception des éléments porteurs, l'usage du métal est proscrit. Les garages et carports sont constitués, soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale, soit en bois.

L'aménagement des accès de garage souterrain (« AGS ») se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique. Leur hauteur hors tout est limitée à **2m80**. Les toitures doivent être végétalisées.

b. Abris de jardin

Les abris de jardin sont autorisés uniquement à l'arrière des maisons unifamiliales.

Les abris de jardin s'inscrivent dans une bande de 5m de largeur, parallèle à la limite postérieure de propriété et distante de 1m des limites postérieures de propriété ou de la servitude de passage pour évacuation des eaux pluviales, distante de 1m de la limite latérale de propriété.

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut dépasser une surface de 9m².

L'emprise au sol maximale telle que définie ci-avant, n'est pas représentée en partie graphique.

Exception pour les lots 7.1 à 7.6 :

Les abris de jardin « Aj » sur les lots 7.1 à 7.6 s'inscrivent obligatoirement dans les limites maximales de surface constructible pour dépendances définies en partie graphique. Leur emprise au sol est limitée à 6m².

La hauteur hors tout des abris de jardins est limitée à **2m30**.

c. Autres dépendances

La hauteur hors tout des autres dépendances est limitée à **2m80**.

d. Toitures des dépendances

Toute dépendance est à couvrir d'une toiture plate dont la pente est limitée à 3% maximum.

Au minimum, les toitures des dépendances telles qu'indiquées en partie graphique doivent être végétalisées. Aucune toiture plate de dépendance ne peut être utilisée comme terrasse.

Art. 12 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

Sur l'ensemble du PAP, les superstructures telles que les cabanons techniques (ascenseurs, cages d'escalier) les lanterneaux, les capteurs solaires ainsi que les cheminées et buses d'aération verticales peuvent 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 préférées 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.

Pour les maisons plurifamiliales, seule une antenne parabolique collective par immeuble est admise. Le raccordement à l'antenne collective est par ailleurs obligatoirement requis.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

d. Récupération des eaux de pluie

Sans préjudice d'autres dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les eaux de toiture peuvent être récupérées et utilisées pour les installations sanitaires ou pour les besoins des activités menées sur le site. Dans ce cas, un système adapté de trop-plein doit être installé afin de diriger les eaux éventuellement excédentaires vers les rétentions d'eaux pluviales.

e. Eaux usées

Les niveaux hors sol sont obligatoirement raccordés directement au réseau d'eaux usées. Seul le pompage des eaux usées des niveaux en sous-sol est autorisé.

f. Poubelles

Pour les maisons plurifamiliales, les poubelles sont à ranger, soit à l'intérieur de la maison, soit dans un local à poubelles extérieur, fermé et aéré, et de dimensions suffisantes pour pouvoir y stocker des conteneurs pour recyclage. Pour le local à poubelles extérieur, il n'est admis aucun autre usage.

Le local à poubelles est constitué d'une structure en bois, en inox ou en béton.

g. Caves, locaux communs et autres locaux techniques

La surface minimale des caves, locaux communs et autres locaux techniques pour les maisons plurifamiliales est déterminée comme suit :

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| - Buanderie : | 8m ² pour 4 logements |
| - Local séchoir : | 20m ² pour 4 logements |
| - Local vélos, poussettes : | 2,5m ² par logement |
| - Cave : | 5m ² par logement |

Pour le local séchoir et la buanderie, une surface supplémentaire de 1,5m² par logement supplémentaire à partir de 4 logements est requise.

Art. 13 Esthétique, matériaux et couleurs

En parement comme en toiture, l'usage de matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les couleurs criardes sont interdits. Ceci compte également pour les superstructures et infrastructures techniques et en particulier pour les capteurs solaires et récepteurs photovoltaïques.

a. Façades

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Par groupe de constructions d'un même îlot, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

La couleur des façades sera choisie dans un nuancier disponible auprès du service technique de l'administration communale et dont les références NCS sont annexées au présent règlement, avant l'introduction de la demande de permis de bâtir.

Les encadrements des ouvertures en façade sont enduits, en béton nu ou en pierre naturelle. Pour les châssis de portes et de fenêtres, ainsi que pour les volets, sont admis le bois, le pvc et l'aluminium.

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

Concernant les matériaux naturels (pierre, bois...), il est recommandé d'utiliser des matériaux d'origine régionale et/ou certifiée. L'utilisation du granit est proscrite.

b. Toitures

En cas de toiture à 2 versants, l'usage de l'ardoise naturelle, de matériaux d'aspect similaire, de tuiles plates ou de zinc est admis. Les teintes autorisées vont du gris au noir.

c. Murs et murets

Les murs et murets localisés le long du domaine public sont obligatoirement réalisés en maçonnerie sèche.

Les murs de soutènement sont construits avec des matériaux d'origine locale, réalisés de préférence en maçonnerie sèche. Une exception est admise pour les murs de soutènement des rampes d'accès aux sous-sols pour lesquels l'usage du béton brut de décoffrage est également autorisé. L'usage des gabions est proscrit.

d. Revêtements extérieurs

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées côté rue, notamment les entrées de garage, doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace rue adjacent.

Art. 14 Espaces extérieurs privés

a. Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicules ainsi qu'aux terrasses. Leur emprise maximale est définie en partie graphique.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés et qui sont destinés à un usage commun de la ou des copropriété(s) sont marqués « Epc » en partie graphique.

En plus des espaces maximums pouvant être scellés définis graphiquement, sont admises des surfaces stabilisées non définies graphiquement mais situées dans les espaces verts privés (EVp) et destinées à l'aménagement de chemins, d'accès piétons et cyclables et de terrasses. Les surfaces stabilisées sont à intégrer au calcul de la surface scellée. La surface scellée maximum définie par lot doit être respectée. Le stationnement de véhicules motorisés y est proscrit.

L'utilisation de revêtements écologiques est à privilégier. Les matériaux issus des déchets de la sidérurgie sont interdits.

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. Espaces verts

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

Y sont également admis des surfaces stabilisées, murs, clôtures, pièces d'eau, ainsi que, si nécessaire, des terrassements et murs de soutènement.

Les espaces verts privés destinés à l'usage commun des copropriétés sont marqués « EVc » en partie graphique.

c. Terrasses

Hormis les terrasses pouvant s'inscrire dans les limites maximales définies en partie graphique comme « espace extérieur pouvant être scellé », les terrasses sont considérées comme des surfaces stabilisées.

Dans le cas des maisons plurifamiliales, les terrasses peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé superposé à l'emprise des constructions souterraines, sous réserve que leur emprise n'excède pas 3m50 de profondeur mesurée depuis le nu des façades des constructions principales.

d. Toitures-jardin et toitures végétalisées

Les toitures des niveaux en sous-sol sont traitées sous forme de toitures-jardin / toitures vertes intensives.

Elles doivent comporter une grande diversité d'espèces végétales choisies parmi les plantes herbacées, les plantes vivaces, les arbustes ou arbres. L'épaisseur de la couche de terre végétale est fonction du type de plantation envisagé et de 0m60 au minimum.

Les toitures-jardin du domaine privé peuvent, dans certains cas, être utilisées en copropriété, donc uniquement accessibles aux résidents des immeubles directement adjacents.

Les toitures végétalisées peuvent concerner toute autre toiture plate au niveau des volumes principaux ou volumes annexes. Il doit s'agir de toitures vertes extensives dont le développement des végétaux et l'entretien sont limités.

Des toitures végétalisées sous forme de structures légères (type pare-soleil) garnies de plantes grimpantes sont également admises. Elles peuvent concerner les toitures végétalisées surplombant les rampes d'accès aux sous-sols. Elles ne peuvent en aucun cas être utilisées comme terrasse ou jardin.

e. Déblais et remblais

Les remblais et déblais sont à limiter au maximum et dans tous les cas au strict nécessaire pour les besoins de la construction et de son raccordement à la voirie de desserte.

Les remblais/déblais sont limités à 0m50 (en positif ou négatif) par rapport au niveau de la voie desservante.

Les modelés doivent respecter la pente requise pour l'évacuation des eaux de surface.

A l'exception des remblais destinés à l'aménagement de terrasses pour des constructions jumelées, les remblais à moins de 3m des limites de propriété ne sont pas admis sauf à des fins d'harmoniser les niveaux entre terrains contigus.

Les décalages de niveaux entre terrains contigus sont à aménager sous la forme de talus de pente inférieure à 45° et ne peuvent dépasser 1m à la limite mitoyenne de propriété, à l'exception des lots 7.1 à 7.6.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1m.

f. Clôtures (haies, palissades et murs)

Les parcelles peuvent être clôturées de haies.

Sont également admis :

- des murets d'une hauteur maximale de 0m80
- des clôtures légères ou ajourées d'une hauteur maximale de 1m20. Il s'agira de préférence de clôtures du type « ganivelle en châtaignier » ;
- des écrans brise-vue sur une longueur maximale de 3m50 à partir du nu de façade et d'une hauteur maximale de 2m.

A l'interface entre la propriété privée et le domaine public, les haies sont plantées sur la propriété privée. Seules des haies taillées constituées d'essences indigènes sont autorisées. Leur hauteur est limitée à 1m. En cas de doublement de la haie par une clôture, cette dernière devra obligatoirement se trouver du côté privé du lot concerné.

Les haies reprises en partie graphique sont obligatoirement requises. Il est admis leur interruption ponctuelle pour l'aménagement d'un accès de 1m50 au maximum de largeur par lot, à l'exception des haies en limite du parc où tout accès est proscrit.

Pour les haies reprises en partie graphique, les essences utilisées sont choisies obligatoirement dans la liste figurant en annexe 2 au présent règlement.

Art. 15 Stationnement sur fonds privés

Le projet d'aménagement particulier impose les emplacements de stationnement comme suit :

- 1 emplacement de stationnement / 40 m² de surface commerciale
- 1 emplacement de stationnement / 60 m² de surface utile de bureaux et services
- Pour les maisons plurifamiliales à usage mixte ou à usage d'habitation, les emplacements sont prévus sous forme de garage collectif aérien ou en sous-sol. Le nombre d'emplacements de stationnement est, en moyenne à l'échelle de l'îlot, de 1,5 emplacement par unité de logement. Excepté sur le lot 7.7, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à 1 par unité de logement si c'est du logement locatif, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à 1,5 par unité de logement si c'est du logement destiné à la vente.
La pente d'accès aux garages situés au sous-sol ne pourra pas avoir une inclinaison supérieure à 15%.
La surface réservée aux emplacements de stationnement extérieurs est indiquée en partie graphique.
- Pour les maisons unifamiliales, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à 2 par unité de logement à l'exception des lots 7.1 à 7.6 pour lesquels il est admis 1 emplacement de stationnement par unité de logement.
Ils seront obligatoirement localisés dans les garages / carports définis en partie graphique.

L'aménagement de garage dans le sous-sol des maisons unifamiliales est interdit.

Art. 16 Plantations

La plantation de haies est à réaliser conformément à la partie graphique.

Le recours aux essences locales est obligatoire conformément à la liste figurant en annexe 2 au présent règlement. Le cas échéant, elles sont à définir en concertation avec le préposé forestier ou en fonction des mesures de compensation environnementale applicables.

Par parcelle privée, un arbre est à planter au minimum par tranche entamée de **1000m²** de surface de parcelle et un arbre ou un arbuste par tranche entamée de **300m²** de surface construite (emprise au sol de la construction hors-sol) dont au minimum la moitié sera des arbres. Les arbres et arbustes pourront être répartis à l'échelle de l'îlot, sous réserve que le nombre total issu du calcul par lot soit respecté. Il s'agira obligatoirement d'essences feuillues autochtones choisies dans la liste des essences recommandées en annexe 2 au présent règlement.

Art. 17 Servitudes de passage sur terrain privé

- a. Les servitudes de passage pourront concerner des accès piétons et vélos, des accès carrossables, des emplacements de stationnement, des espaces verts, des placettes.

Les nouvelles voies privées ouvertes au public et leur raccordement au domaine public doivent être établies suivant les normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.

- b. La servitude de passage pour l'évacuation des eaux pluviales est localisée :

- en limite postérieure des lots situés dans les îlots 8, 9A, 10 et 12 ;
- en limite avant des lots situés dans les îlots 4A, 4B, 5A, 5B, 6, 7, 8, 9B, 10, 12 et 16.

Aucun aménagement ni aucune plantation ne peut entraver le bon écoulement des eaux ni leur infiltration ; aucune plantation à moins de 0m50 de la zone couverte par la servitude n'est admise.

Les détails de mise en œuvre des servitudes, les modalités d'aménagement, d'accès, d'entretien, ainsi que les responsabilités seront réglés dans les conventions contractuelles correspondantes entre la commune et le propriétaire des terrains auxquels elles s'appliquent.

Les surfaces privées comprenant des servitudes conventionnelles pour le public sont à aménager conformément aux plans d'exécution à approuver par le collège du bourgmestre et échevins et établis sur base du présent projet d'aménagement.

Les servitudes sont obligatoirement reprises en bonne et due forme dans les actes notariés.

Art. 18 Logements à coût modéré

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 10 pour cent de la surface constructible brute de chaque lot à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement la location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les surfaces des logements à couts modérés doivent respecter les critères de surfaces utile d'habitation fixées par le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 exécutant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les surfaces des logements à cout modéré seront réalisées dans leur intégralité sur l'îlot 7.

Les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention à établir entre l'administration communale et le lotisseur, conformément à l'article 36 de la loi du 3 mars 2017 en vigueur.

2.1.2 Aménagement du domaine public

Art. 19 Aménagement du domaine public

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

Les projets d'exécution relatifs à l'aménagement du domaine public doivent être élaborés sous l'égide du service technique de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre. 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 nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible.

Environ 26.8%, soit 204,5 ares, 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 : voies de circulation motorisées, zones de rencontre, chemins piétons, zones piétonnes, pistes cyclables, emplacements de stationnement ;
- des espaces verts publics : parc, aire de rétention pour eaux pluviales, aires de jeux, zones de verdure, espace vert public, plantations, placettes, alignements d'arbres.

L'aménagement du domaine public, y compris le choix du mobilier urbain, doivent faire l'objet de projets d'exécution élaborés sous l'égide du service technique de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre et fixés dans la convention à établir entre l'administration communale et le maître d'ouvrage.

Les revêtements des rues et les revêtements de sol des chemins piétonniers et des pistes cyclables sont à aménager conformément au « guide pratique d'aménagement des espaces publics » et aux plans d'exécution à approuver par le collège des bourgmestre et échevins tels qu'établis sur base du présent projet d'aménagement.

Le traitement exact des surfaces des voies et places publiques sera fixé lors du projet d'exécution.

Les emplacements de stationnement public sont indiqués dans la partie graphique.

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

a. Parc public, places et placettes publiques

Le parc public est un espace vert public (EVP) où sont par ailleurs définies des surfaces de rétention.

Le parc public longe les îlots 5A et 5B à l'est, ainsi que les îlots 6, 8, 10 et 12 à l'ouest.

Les places et placettes publiques sont aménagées comme zone de rencontre et peuvent intégrer des zones de stationnement, des zones piétonnes, des espaces verts publics ainsi que des aires de jeux.

Les places et placettes publiques suivantes sont reprises dans la partie graphique :

- place située entre les îlots 6, 7, 8 et le parc, intégrant une aire de jeux (ADJ)
- place entre les îlots 10, 12 et le parc, intégrant une aire de jeux (ADJ)

Leur aménagement est illustré et détaillé au niveau du « guide pratique d'aménagement des espaces publics » en ce qui concerne les matériaux de revêtement, le mobilier urbain, les plantations (types d'essences, mise en œuvre et entretien).

L'installation d'un poste transformateur de même que celle de toilettes publiques est également admise dans ces zones sous réserve qu'ils restent hors de vue par le biais de plantations ou qu'ils soient habillés d'un bardage en bois.

b. Surfaces de rétention

Les surfaces de rétention pour eaux pluviales sont paysagées et ouvertes au public. Leur emprise est définie en partie graphique de manière indicative, leur localisation et configuration précises pouvant différer en fonction des faisabilités techniques et contraintes rencontrées dans le cadre de l'exécution des infrastructures de viabilisation de la zone.

Art. 20 Aménagement des espaces verts publics

Les espaces verts publics (EVP) sont réservés à l'enherbement. N'y sont admises aucune construction ni installation, à l'exception de toilettes publiques et d'infrastructures de viabilisation ou d'assainissement du site (accotements de voirie, armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, canalisations, fossés, rétentions).

L'entretien des surfaces publiques enherbées doit être de type extensif.

Les espaces verts publics sont à aménager conformément aux recommandations « guide pratique d'aménagement des espaces publics » et aux plans d'exécution à approuver par le collège des bourgmestre et échevins selon le présent projet d'aménagement.

a. Parc public / Aires de jeux / Places et placettes

Le parc, les aires de jeux et les placettes sont à aménager selon les détails fournis dans le « guide pratique d'aménagement des espaces publics » (structures végétales, mobilier urbain, bassins de rétention ouverts, revêtements, emplacements de parking, ...).

b. Plantation d'arbres

La plantation d'arbres à moyenne ou à haute tige est obligatoire là où le prévoit la partie graphique.

Des adaptations quant à leur emplacement sont admises pour des raisons de mise en œuvre du projet, mais leur nombre est à considérer comme minimal.

Les essences sont choisies parmi la liste des essences figurant en annexe 2 au présent règlement.

Art. 21 Remblais / déblais de terre

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

Art. 22 Mobilier urbain

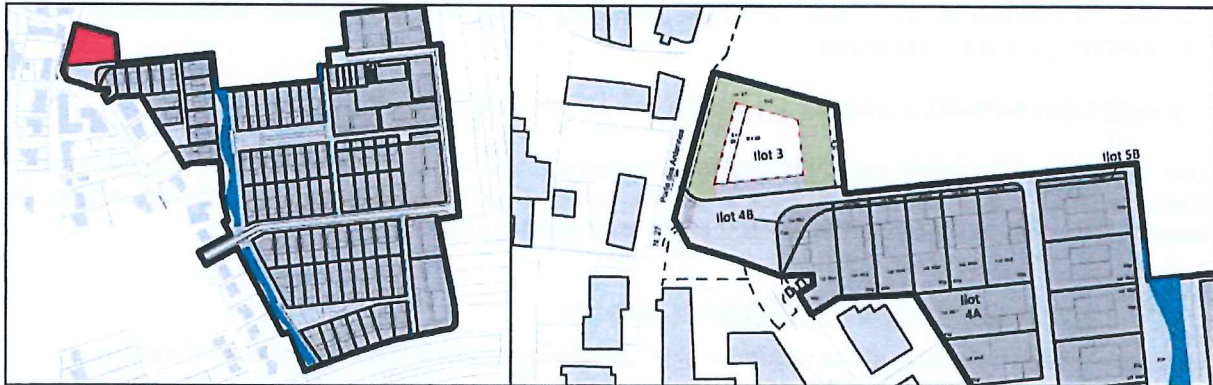
Le type de mobilier urbain (éclairage public, bancs, ...) est détaillé dans le « guide pratique d'aménagement des espaces publics ».

La localisation exacte du mobilier urbain et de l'éclairage public sera établie par des plans détaillés du projet d'exécution à approuver par le collège des bourgmestre et échevins.

2.2 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES

Les prescriptions urbanistiques définies au chapitre 2.1 ci-avant sont précisées îlot par îlot comme suit (plans n° 110_PG_002I et n° 110_CP_002I) et pour les îlots 3,7 et 16 plan n°PP_264_PAP_002 B (21/05/2021).

2.2.1 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 3



Art. 23 Délimitation des lots

L'îlot 3 est constitué d'1 lot.

Art. 24 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux est fixé à trois niveaux pleins obligatoires pour le volume principal, soit à un rez-de-chaussée et deux étages.

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume secondaire, soit à un rez-de-chaussée et un étage.

Au maximum deux niveaux en sous-sol sont également admis.

b. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale à l'acrotère est de **10m50** pour le volume principal et **7m50** pour le volume secondaire.

Il est admis de porter à **11m** la hauteur maximale à l'acrotère pour le volume principal dans le cas de commerces au rez-de-chaussée.

Art. 25 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement de type plurifamilial est de **18 logements au maximum**.

Art. 26 Degré de mixité des fonctions

En plus du logement, d'autres fonctions, notamment liées aux commerces et aux services, sont autorisées sous réserve d'être localisées au rez-de-chaussée et de ne pas dépasser 50% de la surface construite brute du rez-de-chaussée.

Art. 27 Toitures

La construction est à couvrir d'une toiture plate.

Art. 28 Stationnements et accès sur lot privé

Les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de garage souterrain et de stationnement extérieur.

Les emplacements de stationnement extérieurs peuvent être aménagés dans l'« espace pouvant être scellé » défini en partie graphique ; ces emplacements sont réservés prioritairement pour les besoins de l'activité commerciale admise au rez-de-chaussée.

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 15.

Pour le lot 3.1, l'entrée principale sera obligatoirement établie sur la façade faisant face au symbole « accès piéton ».

Art. 29 Servitudes

Le lot 3.1 est affecté d'une servitude de passage.

Celle-ci porte sur la rampe carrossable d'accès aux niveaux en sous-sol qui devra être traitée en vue d'une utilisation conjointe avec la rampe d'accès identique sur le PAP « Miller » adjacent.

2.2.2 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour les îlots 4A et 4B



Art. 30 Délimitation des lots

L'îlot 4A est subdivisé en **8 lots** et l'îlot 4B en **6 lots**, soit **8 parcelles constructibles**, dont 6 parcelles constructibles sont formées par les lots 4A.1 à 4A.6 ensemble avec les lots 4B.1 à 4B.6.

Art. 31 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume principal, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Le nombre de niveaux est fixé à un niveau plein obligatoire pour le volume secondaire des lots 4A.7 et 4A.8, soit un rez-de-chaussée.

Des combles sur un niveau sont aménageables.

b. Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales sont de **6m50** à la corniche pour le volume principal et **3m80** à l'acrotère pour le volume secondaire.

La hauteur maximale au faite est limitée à **13m**.

Art. 32 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement de type unifamilial est de **8 logements**, soit 3x2 maisons jumelées et 2 maisons isolées jumelées par le volume secondaire.

Art. 33 Degré de mixité des fonctions

Il n'est pas admis d'autre fonction que le logement. Toute activité libérale est interdite.

Art. 34 Toitures

Les constructions sont à couvrir d'une toiture à 2 versants pour le volume principal et d'une toiture plate qui peut être aménagée en toiture terrasse pour le volume secondaire des lots 4A.7 et 4A.8.

Art. 35 Stationnements et accès sur lot privé

Pour toutes les constructions, les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de carports.

Le nombre d'emplacements de stationnement par projet de construction est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 15.

Pour les lots 4A.1+4B.1, 4A.6+4B.6 et 4A.8, l'entrée principale de l'habitation sera obligatoirement établie sur la façade faisant face au symbole « accès piéton » identifié en partie graphique.

Art. 36 Servitudes

Les lots 4B.1 à 4B.6 sont affectés d'une servitude de passage pour évacuation des eaux pluviales reprise dans la partie graphique.

2.2.3 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour les îlots 5A et 5B



Art. 37 Délimitation des lots

L'îlot 5A est subdivisé en **6 lots** et l'îlot 5B comprend **1 lot unique**. Les lots 5A.1 et 5B.1 forment ensemble **1 parcelle constructible**.

Art. 38 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux est fixé à trois niveaux pleins obligatoires pour le volume principal, soit à un rez-de-chaussée et deux étages.

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume secondaire.

b. Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales à l'acrotère sont de **10m** pour le volume principal et **7m** pour le volume secondaire.

Un dépassement de **0m50 maximum**, concernant la hauteur à l'acrotère, est toléré si un aménagement avec des installations de production d'énergies renouvelables est réalisé.

Art. 39 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement de type unifamilial est de **6 logements**, soit 6 maisons isolées.

Art. 40 Degré de mixité des fonctions

Il n'est pas admis d'autre fonction que le logement. Toute activité libérale est interdite.

Art. 41 Toitures

Les constructions sont à couvrir d'une toiture plate ; la toiture du volume secondaire peut être aménagée en toiture-terrasse.

Art. 42 Stationnements et accès sur lot privé

Pour toutes les constructions, les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de garages.

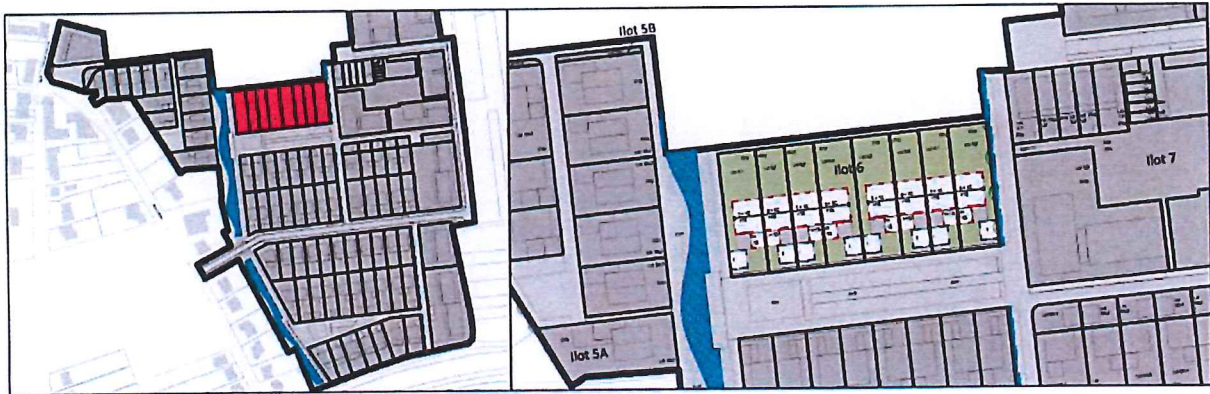
Le nombre d'emplacements de stationnement par projet de construction est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 15.

Pour les lots 5A.1+5B.1, l'entrée principale de l'habitation sera obligatoirement établie sur la façade faisant face au symbole « accès piéton » identifié en partie graphique.

Art. 43 Servitudes

Hormis pour le lot 5A.6, tous les lots sont affectés d'une servitude de passage pour évacuation des eaux pluviales reprise dans la partie graphique.

2.2.4 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 6



Art. 44 Délimitation des lots

L'îlot 6 est subdivisé en **8 lots**.

Art. 45 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume principal, soit à un rez-de-chaussée et un étage.

Le nombre de niveaux est fixé à un niveau plein obligatoire pour le volume secondaire, soit à un rez-de-chaussée.

Des combles sur un niveau sont aménageables et un niveau en sous-sol est également admis.

b. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale est de **6m50** à la corniche pour le volume principal et **3m80** à l'acrotère pour le volume secondaire.

La hauteur maximale au faite est de **13m**.

Art. 46 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement de type unifamilial est de **8 logements**, soit 2 x 4 maisons groupées en bande.

Art. 47 Degré de mixité des fonctions

La surface construite brute est affectée au logement. L'implantation d'activités libérales est autorisée à condition de ne pas dépasser 30m² de surface construite brute par maison unifamiliale.

Art. 48 Toitures

Les constructions sont à couvrir d'une toiture à 2 versants pour le volume principal et d'une toiture plate pouvant être aménagée en toiture-terrasse pour les volumes secondaires.

Art. 49 Stationnements et accès sur lot privé

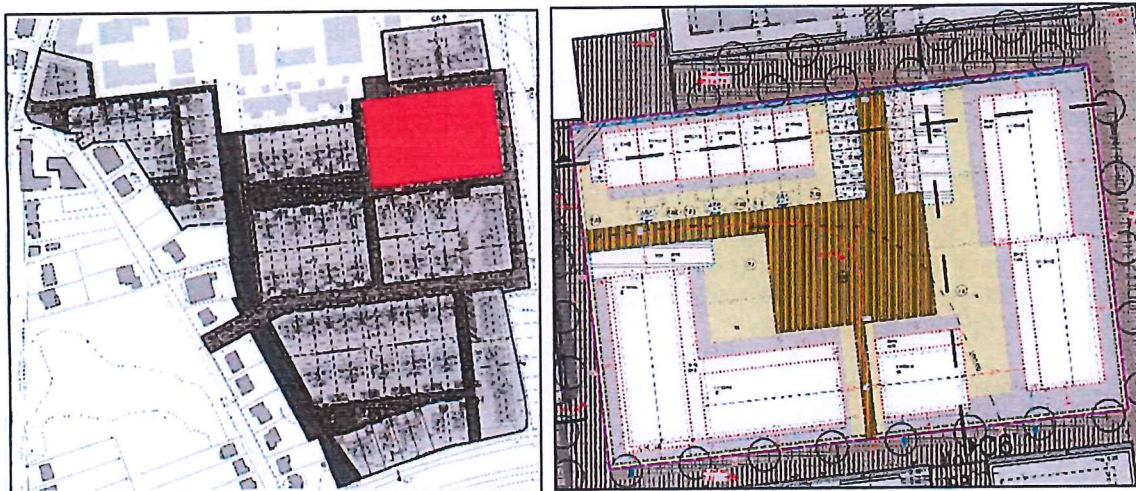
Pour toutes les constructions, les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de carports. Le nombre d'emplacements de stationnement par projet de construction est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 15.

Pour tous les lots, l'entrée principale de l'habitation sera obligatoirement établie sur la façade faisant face au symbole « accès piéton » identifié en partie graphique.

Art. 50 Servitudes

Les lots sont affectés d'une servitude de passage pour évacuation des eaux pluviales reprise dans la partie graphique.

2.2.5 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 7



Art. 51 Délimitation des lots

L'îlot 7 est subdivisé en 23 lots.

Art. 52 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique n° PP_264_PAP_002B (21/05/2021).

b. Hauteurs des constructions

Par groupe de maisons (maisons en bande, maisons plurifamiliales sur lot commun), les hauteurs à la corniche devront se situer à la même altitude. Cette altitude de référence est fixée sur la partie graphique, pour chaque groupe de maisons.

Pour les maisons unifamiliales, la hauteur maximale est de **6 m 50** à la corniche. Elles devront se situer à la même altitude.

Pour les maisons plurifamiliales, les hauteurs maximales à la corniche sont de **7 m 50**, et les hauteurs à l'acrotère de **7 m 50**. Dans tous les cas, la hauteur à l'acrotère du volume secondaire ne pourra pas dépasser la hauteur à la corniche du volume principal.

La hauteur maximale au faîte est de **11,10 m** pour les maisons unifamiliales et de **13 m** pour les maisons plurifamiliales.

Art. 53 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement de type unifamilial est de **6 logements**.

Le nombre maximal d'unités de logement de type plurifamilial est de **56 logements**.

Art. 54 Degré de mixité des fonctions

Toutes les constructions destinées au séjour prolongé sont affectées à la fonction d'habitation.
L'implantation d'activités libérales est autorisée au rez-de-chaussée dans les maisons plurifamiliales sous réserve de ne pas dépasser 80m² de surface construite brute pour chacun des volumes principaux.
L'implantation d'activités libérales est interdite dans les maisons unifamiliales.

Art. 55 Toitures

Les constructions sont à couvrir d'une toiture à 2 versants pour le volume principal et d'une toiture plate pour les volumes secondaires.

Les toitures plates des volumes secondaires des lots peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

Les pentes des toitures des accès garages des lots 7.7 et 7.8 doivent suivre la pente de l'accès garage tout en respectant une hauteur libre permettant le passage d'une voiture.

Art. 56 Stationnements et accès sur lot privé

Pour les maisons unifamiliales des lots 7.1 à 7.6, un emplacement de stationnement est prévu sous forme de carports sur les lots 7.9.1 à 7.9.6.

Pour les logements des maisons plurifamiliales des lots 7.7 et 7.8, le stationnement des véhicules est prévu sous forme de garage souterrain.

Le nombre d'emplacements de stationnement par projet de construction est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 15.

Il est autorisé un abri vélo (couvert) sur le lot 7.11 au profit de la copropriété.

Pour le lot 7.7, le corps de bâtiment doit garantir un accès traversant du corps de bâtiment vers l'intérieur de l'îlot.

Art. 57 Servitudes

Le coin nord-ouest du lot 7.1 est affectée d'une servitude de passage et d'obligation de laisser libre de tout aménagement, jusqu'au jour où les infrastructures du PAP NQ- E45 seront exécutés. À ce moment-là, la servitude sera levée.

Le lot 7.11 est dotée d'une servitude d'entretien et de passage et d'une servitude permettant l'écoulement de l'eau de pluie.

Les lots 7.1 à 7.6, 7.9.1, 7.10.1 et 7.7 sont grevés d'une servitude de passage pour évacuation des eaux pluviales reprise dans la partie graphique.

Art. 58 Espace Vert privé sur sous-sol

Dans l'Espace Vert privé sur sous-sol, tel que défini dans la partie graphique pour les lots 7.7 et 7.8, le degré de scellement du sol (CSS) est fixé à 0,40. Les mètres carrés attribués peuvent être répartis selon la définition de l'annexe II, au point J, du RGD 321 du 23 mars 2017.

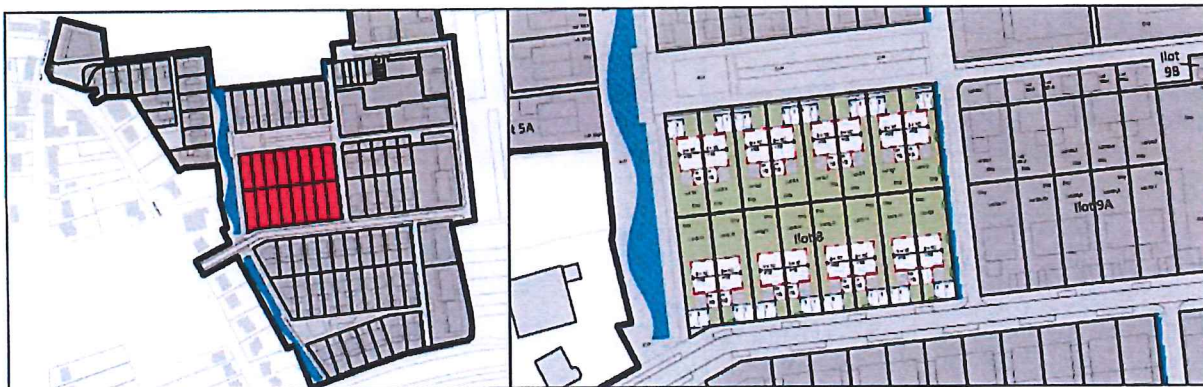
Art. 59 Espace vert privé accessible au public

L'Espace vert privé accessible au public, du lot 7.11 est à aménager en parc urbain avec des chemins de mobilité douce traversant du nord au sud et rattaché à l'est.

La surface de scellement du sol attribué à cette parcelle peut être répartis selon la définition de l'annexe II, au point J, du RGD 321 du 23 mars 2017.

L'îlot central peut être remblayé, afin de garantir la continuité avec les terrains remodelés des espaces verts privés adjacents.

2.2.6 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 8



Art. 60 Délimitation des lots

L'îlot 8 est subdivisé en **16 lots**.

Art. 61 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume principal, soit à un rez-de-chaussée et un étage.

Le nombre de niveaux est fixé à un niveau plein obligatoire pour le volume secondaire, soit à un rez-de-chaussée.

Des combles sur un niveau sont aménageables et un niveau en sous-sol est également admis.

b. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale est de **6m50** à la corniche pour le volume principal et **3m80** à l'acrotère pour le volume secondaire.

La hauteur maximale au faite est de **13m**.

Art. 62 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement de type unifamilial est de **16 logements**, soit 8 x 2 maisons jumelées.

Art. 63 Degré de mixité des fonctions

La surface construite brute est affectée au logement.

L'implantation d'activités libérales est toutefois autorisée sur les lots 8.1 à 8.8 à condition de ne pas dépasser 30m² de surface construite brute par maison unifamiliale.

Art. 64 Toitures

Les toitures des volumes principaux sont à 2 versants.

Les toitures des volumes secondaires sont plates et peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

Art. 65 Stationnements et accès sur lot privé

Pour toutes les constructions, les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de garages et carports. Le garage repris en partie graphique peut être aménagé sous forme de carport mais l'inverse est interdit.

Le nombre d'emplacements de stationnement par projet de construction est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 15.

Pour les lots 8.1, 8.8, 8.9 et 8.16, l'entrée principale de l'habitation sera obligatoirement établie sur la façade faisant face au symbole « accès piéton » identifié en partie graphique.

Art. 66 Servitudes

L'îlot est affecté de servitudes de passage pour évacuation des eaux pluviales reprise dans la partie graphique.

La servitude située au cœur de l'îlot peut servir de chemin. Le chemin est à aménager avec des pavés de pierres naturelles.

2.2.7 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour les îlots 9A et 9B



Art. 67 Délimitation des lots

L'îlot 9A est subdivisé en **11 lots** et l'îlot 9B en **6 lots**, formant ensemble **11 parcelles constructibles**.

Art. 68 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Pour les maisons unifamiliales, le nombre de niveaux du volume principal est fixé à deux niveaux pleins obligatoires, soit à un rez-de-chaussée et un étage et le nombre de niveaux du volume secondaire est fixé à un niveau plein obligatoire.

Des combles sur un niveau sont aménageables et un niveau en sous-sol est également admis.

Pour les maisons plurifamiliales, le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume principal et pour le volume secondaire soit un rez-de-chaussée et un étage.
Des combles sur un niveau sont aménageables et un niveau en sous-sol est également admis.

b. Hauteurs des constructions

Pour les maisons unifamiliales, la hauteur maximale à la corniche du volume principal est de **6m50** et la hauteur maximale à l'acrotère du volume secondaire est de **3m80**.

Pour les maisons plurifamiliales, la hauteur maximale à la corniche du volume principal est de **7m50** et la hauteur maximale à l'acrotère du volume secondaire est de **7m50**.

Dans tous les cas, la hauteur à l'acrotère du volume secondaire ne pourra pas dépasser la hauteur à la corniche du volume principal.

Les hauteurs maximales au faîte sont de **13m** pour les maisons unifamiliales et pour les maisons plurifamiliales.

Art. 69 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement de type unifamilial est de **10 logements**, soit 4 x 2 maisons jumelées et 2 maisons isolées.

Le nombre d'unités de logement de type plurifamilial (lots 9A.6 et 9B.6) est de **29 logements au maximum**.

Art. 70 Degré de mixité des fonctions

Il n'est pas admis d'autre fonction que le logement. Toute activité libérale est interdite.

Art. 71 Toitures

Les volumes principaux des constructions sont à couvrir obligatoirement de toitures à 2 versants.

Les volumes secondaires des constructions sont à couvrir obligatoirement de toitures plates. Pour les maisons unifamiliales celles-ci peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

Art. 72 Stationnements et accès sur lot privé

Pour les maisons unifamiliales des lots 9A.1 à 9A.5, les emplacements de stationnement sont uniquement prévus sous forme de garages localisés au niveau des lots 9B.1 à 9B.5.

Pour les maisons unifamiliales des lots 9A.7 à 9A.11, les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de garages et de carports. Les garages des lots 9A.7 à 9A.11 repris en partie graphique peuvent être aménagés sous forme de carport mais l'inverse est interdit.

Pour les maisons plurifamiliales des lots 9A.6 et 9B.6, le stationnement des véhicules est prévu sous forme de garage souterrain.

Le nombre d'emplacements de stationnement par projet de construction est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 15.

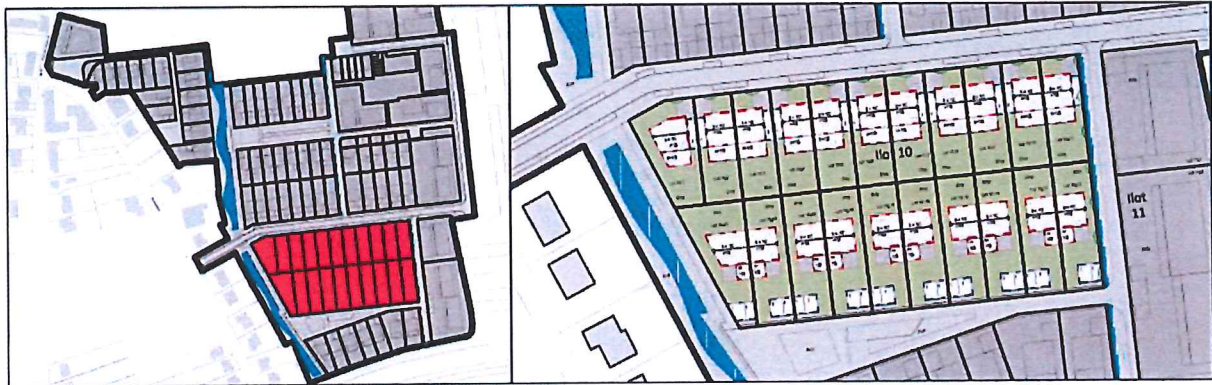
Pour les lots 9A1+9B1, 9A6+9B6 et 9A.11, l'entrée principale de l'habitation sera obligatoirement établie sur la façade faisant face au symbole « accès piéton » identifié en partie graphique.

Art. 73 Servitudes

L'îlot 9B est affecté de servitudes de passage pour évacuation des eaux pluviales reprise dans la partie graphique.

La servitude située au cœur de l'îlot peut servir de chemin. Le chemin est à aménager avec des pavés de pierres naturelles.

2.2.8 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 10



Art. 74 Délimitation des lots

L'îlot 10 est subdivisé en **21 lots**.

Art. 75 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume principal, soit à un rez-de-chaussée et un étage.

Le nombre de niveaux est fixé à un niveau plein obligatoire pour le volume secondaire.

Des combles sur un niveau sont aménageables et un niveau en sous-sol est également admis.

b. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale est de **6m50** à la corniche pour le volume principal et **3m80** à l'acrotère pour le volume secondaire.

La hauteur maximale au faîte est de **13m**.

Art. 76 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement de type unifamilial est de **21 logements**, soit 10 x 2 maisons jumelées et 1 maison isolée.

Art. 77 Degré de mixité des fonctions

Il n'est pas admis d'autre fonction que le logement. Toute activité libérale est interdite.

Art. 78 Toitures

Les volumes principaux des constructions sont à couvrir obligatoirement de toitures à 2 versants.

Les volumes secondaires des constructions sont à couvrir obligatoirement de toitures plates qui peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

Art. 79 Stationnements et accès sur lot privé

Les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de garages et carports. Le garage repris en partie graphique peut être aménagé sous forme de carport mais l'inverse est interdit.

Le nombre d'emplacements de stationnement par projet de construction est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 15.

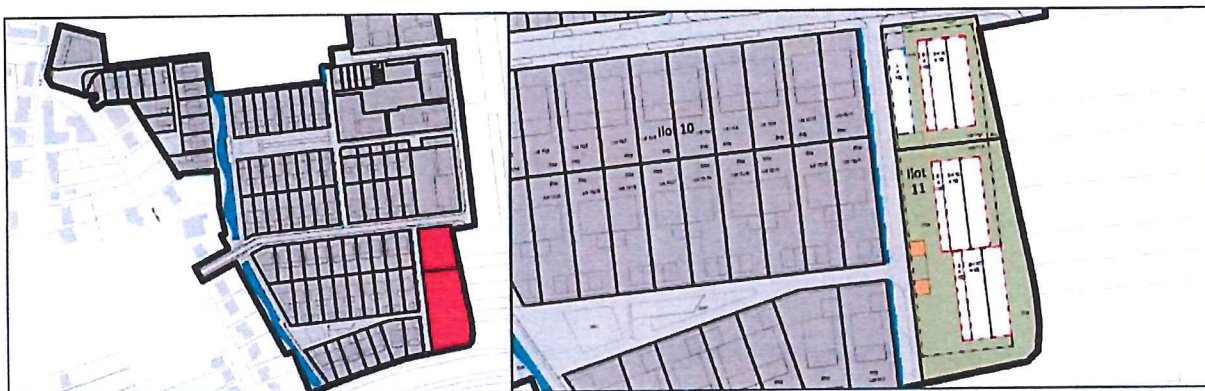
Pour les lots 10.1, 10.11, 10.12 et 10.21, l'entrée principale de l'habitation sera obligatoirement établie sur la façade faisant face au symbole « accès piéton » identifié en partie graphique.

Art. 80 Servitudes

L'îlot est affecté de servitudes de passage pour évacuation des eaux pluviales reprise dans la partie graphique.

La servitude située au cœur de l'îlot peut servir de chemin. Le chemin est à aménager avec des pavés de pierres naturelles.

2.2.9 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 11



Art. 81 Délimitation des lots

L'îlot 11 est constitué de 2 lots.

Art. 82 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume principal, soit à un rez-de-chaussée et un étage.

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume secondaire, soit à un rez-de-chaussée et un étage.

Des combles sur un niveau sont aménageables et un niveau en sous-sol est également admis.

b. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale est de **7m50** à la corniche et de **7m50** à l'acrotère.

Dans tous les cas, la hauteur à l'acrotère du volume secondaire ne pourra pas dépasser la hauteur à la corniche du volume principal.

La hauteur maximale au faîte est de **13m**.

Art. 83 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement de type plurifamilial est de **42 logements au maximum**.

Art. 84 Degré de mixité des fonctions

La surface construite brute est affectée au logement. L'implantation d'activités libérales est autorisée à condition de ne pas dépasser 80m² de surface construite brute par maison plurifamiliale.

Art. 85 Toitures

Les volumes principaux des constructions sont à couvrir obligatoirement de toitures à 2 versants.
Les volumes secondaires des constructions sont à couvrir obligatoirement de toitures plates.

Art. 86 Stationnements et accès sur lot privé

Les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de garage souterrain.

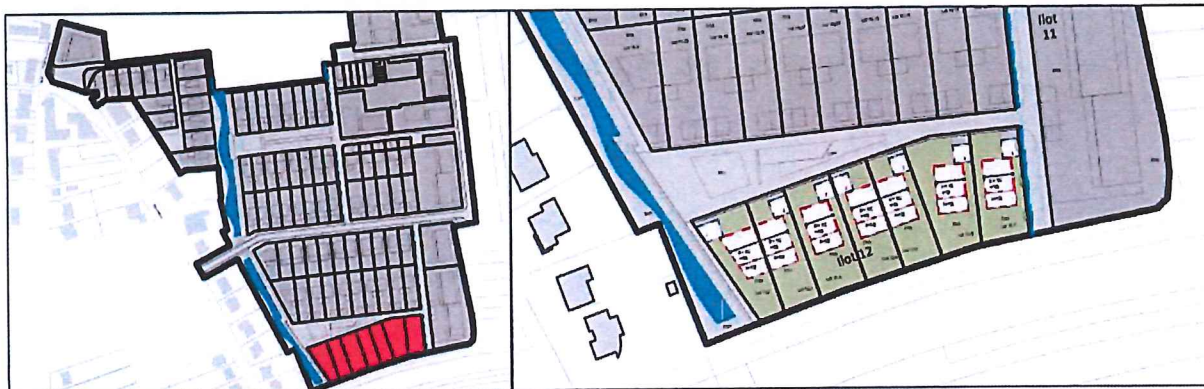
Le nombre d'emplacements de stationnement par projet de construction est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 15.

Pour les lots 11.1, l'entrée principale de l'habitation sera obligatoirement établie sur la façade faisant face au symbole « accès piéton » identifié en partie graphique.

Art. 87 Servitudes

Le lot 11.1 est affecté d'une servitude de passage au niveau de la rampe carrossable permettant l'accès au sous-sol (AGS) commun aux lots 11.1 et 11.2.

2.2.10 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 12



Art. 88 Délimitation des lots

L'îlot 12 est subdivisé en 7 lots.

Art. 89 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume principal, soit à un rez-de-chaussée et un étage.

Le nombre de niveaux est fixé à un niveau plein obligatoire pour le volume secondaire, soit à un rez-de-chaussée et un étage.

Des combles sur un niveau sont aménageables et un niveau en sous-sol est également admis.

b. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale est de **6m50** à la corniche pour le volume principal et **3m80** à l'acrotère pour le volume secondaire.

La hauteur maximale au faîte est de **13m**.

Art. 90 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement de type unifamilial est de **7** logements, soit 2 x 2 maisons jumelées et 3 maisons isolées.

Art. 91 Degré de mixité des fonctions

Il n'est pas admis d'autre fonction que le logement. Toute activité libérale est interdite.

Art. 92 Toitures

Les volumes principaux des constructions sont à couvrir obligatoirement de toitures à 2 versants.

Les volumes secondaires des constructions sont à couvrir obligatoirement de toitures plates.

Art. 93 Stationnements et accès sur lot privé

Les emplacements de stationnement sont uniquement prévus sous forme de garages. Les garages repris en partie graphique peuvent être aménagés sous forme de carport mais l'inverse est interdit.

Le nombre d'emplacements de stationnement par projet de construction est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 15.

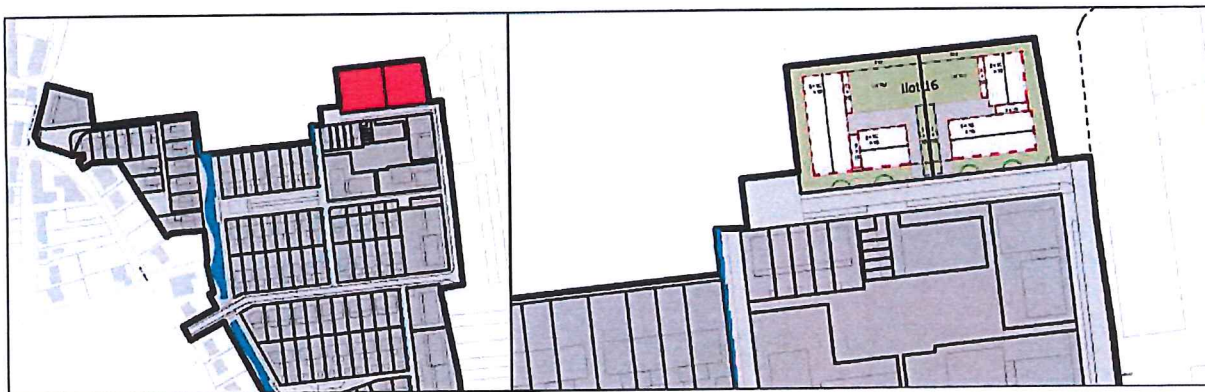
Pour les lots 12.1 et 12.7, l'entrée principale de l'habitation sera obligatoirement établie sur la façade faisant face au symbole « accès piéton » identifié en partie graphique.

Art. 94 Servitudes

L'îlot est affecté de servitudes de passage pour évacuation des eaux pluviales reprise dans la partie graphique.

La servitude située en limite postérieure sud de l'îlot peut servir de chemin. Le chemin est à aménager avec des pavés de pierres naturelles.

2.2.11 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 16



Art. 95 Délimitation des lots

L'îlot 16 est constitué de **2 lots**.

Art. 96 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume principal et pour le volume secondaire, soit à un rez-de-chaussée et un étage.
Des combles sur un niveau sont aménageables et un niveau en sous-sol est également admis.

b. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale est de **7m50** à la corniche et de **7m50** à l'acrotère.
Dans tous les cas, la hauteur à l'acrotère du volume secondaire ne pourra pas dépasser la hauteur à la corniche du volume principal.

La hauteur maximale au faite est de **13m**.

Art. 97 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement de type plurifamilial est de **37 logements au maximum**.

Art. 98 Degré de mixité des fonctions

La surface construite brute est affectée au logement. L'implantation d'activités libérales est autorisée à condition de ne pas dépasser 80m² de surface construite brute par maison plurifamiliale.

Art. 99 Toitures

Les volumes principaux des constructions sont à couvrir obligatoirement de toitures à 2 versants.
Les volumes secondaires des constructions sont à couvrir obligatoirement de toitures plates.

Art. 100 Stationnements et accès sur lot privé

Les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de garage souterrain.

Le nombre d'emplacements de stationnement par projet de construction est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 15.

Art. 101 Servitudes

Les lots 16.1 et 16.2 sont affectés d'une servitude de passage au niveau de la rampe carrossable permettant l'accès en sous-sol (AGS).

Ces lots sont également affectés d'une servitude de passage pour évacuation des eaux pluviales reprise dans la partie graphique.

ANNEXE 1A

Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lots et îlots

⇒ Voir pages suivantes

Légende :

Mi	maison isolée
Mb	maison en bande
Oc	ordre contigu
x-c	nombre de logements de type collectif
x-u	nombre de logements de type unifamilial
tp	toiture plate
hc-x	hauteur corniche
ha-x	hauteur acrotère

Tableau 1

ILOT	LOT	SURFACE DU LOT [ares]	SURFACE D'EMPRISE AU SOL [m2]		SURFACE CONSTRUCTIBLE BRUTE [m2]		SURFACE DU SCELLEMENT DU SOL [m2]	TYPE, DISPOSITION ET NOMBRE DES CONSTRUCTIONS	TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENTS		TYPE DE TOITURE	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [m]	NOMBRE DE NIVEAUX	
			min.	max.	min.	max.			max.	min.			max.	max.
4A	4A.1	3,81		120		298	190	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C
	4A.2	3,56		138		316	212	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C
	4A.3	3,63		138		316	212	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C
	4A.4	3,67		138		316	212	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C
	4A.5	3,67		138		316	212	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C
	4A.6	4,59		133		311	208	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C
	4A.7	5,61		175		409	268	1 - mi		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C
	4A.8	4,37		175		409	268	1 - mi		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C
4B	4B.1	1,64		12		12	56	2 - oc			tp	ha - 2,80m		I
	4B.2	0,24		0		0	20							
	4B.3	0,24		0		0	20							
	4B.4	0,24		0		0	20							
	4B.5	0,24		0		0	20							
	4B.6	0,28		0		0	15							
5A	5A.1	5,22		197		388	251	1 - mi		1 - u	tp	ha - 10,00m		III
	5A.2	4,78		197		388	247	1 - mi		1 - u	tp	ha - 10,00m		III
	5A.3	4,78		197		388	247	1 - mi		1 - u	tp	ha - 10,00m		III
	5A.4	4,78		197		388	247	1 - mi		1 - u	tp	ha - 10,00m		III
	5A.5	4,78		197		388	247	1 - mi		1 - u	tp	ha - 10,00m		III
	5A.6	7,59		197		388	276	1 - mi		1 - u	tp	ha - 10,00m		III
5B	5B.1	0,58		0		0	0							
6	6.1	5,18		141		335	262	1 - mb		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C+1S
	6.2	3,93		140		332	257	1 - mb		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C+1S
	6.3	3,93		140		332	257	1 - mb		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C+1S
	6.4	5,18		141		335	262	1 - mb		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C+1S
	6.5	5,20		141		335	262	1 - mb		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C+1S
	6.6	3,93		140		332	257	1 - mb		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C+1S
	6.7	3,93		140		332	257	1 - mb		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C+1S
	6.8	5,18		141		335	262	1 - mb		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		II+1C+1S

Tableau 2

ILOT	LOT	SURFACE DU LOT [ares]	SURFACE D'EMPRISE AU SOL [m2]		SURFACE CONSTRUCTIBLE BRUTE [m2]		SURFACE DU SCELLEMENT DU SOL [m2]	TYPE, DISPOSITION ET NOMBRE DES CONSTRUCTIONS	TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENTS		TYPE DE TOITURE	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [m]	NOMBRE DE NIVEAUX	
			min.	max.	min.	max.			max.	min.			max.	max.
8	8.1	3,90		141		305	239	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.2	3,88		141		305	239	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.3	3,88		141		305	239	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.4	3,88		141		305	239	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.5	3,88		141		305	239	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.6	3,88		141		305	239	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.7	3,88		141		305	239	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.8	3,88		141		305	239	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.9	4,16		141		305	214	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.10	4,16		141		305	214	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.11	4,16		141		305	214	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.12	4,16		141		305	214	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.13	4,16		141		305	214	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.14	4,16		141		305	214	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.15	4,16		141		305	214	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	8.16	4,29		141		305	226	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
9A	9A.1	3,96		132		307	167	1 - mi		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9A.2	3,04		123		286	154	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9A.3	3,04		123		286	154	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9A.4	3,04		123		286	154	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9A.5	3,04		123		286	154	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9A.6	25,69		892		2.564	1.623	1 - mi		29 - c	t2 (max 40°) tp	hc - 7,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9A.7	4,55		155		339	237	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9A.8	4,55		155		339	237	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9A.9	4,55		155		339	237	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9A.10	4,55		155		339	237	1 - mj		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9A.11	5,92		163		361	252	1 - mi		1 - u	t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
9B	9B.1	1,46		49		71	80	1 - mj			t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9B.2	1,14		48		69	76	1 - mj			t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9B.3	1,14		48		69	76	1 - mj			t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9B.4	1,14		48		69	76	1 - mj			t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9B.5	1,14		48		69	76	1 - mj			t2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S
	9B.6	2,89		20		53	103	1 - mi			t2 (max 40°) tp	hc - 7,50m hf - 13,00m		ll+1C+1S

Tableau 3

ILOT	LOT	SURFACE DU LOT [ares]	SURFACE D'EMPRISE AU SOL [m2]		SURFACE CONSTRUCTIBLE BRUTE [m2]		SURFACE DU SCCELLEMENT DU SOL [m2]	TYPE, DISPOSITION ET NOMBRE DES CONSTRUCTIONS	TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENTS		TYPE DE TOITURE	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [m]	NOMBRE DE NIVEAUX	
			min.	max.	min.	max.			max.	min.			max.	max.
10	10.1	5,84		160		378	262	1 - mi		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.2	4,54		147		341	255	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.3	4,54		147		341	255	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.4	4,54		147		341	255	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.5	4,54		147		341	255	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.6	4,54		147		341	255	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.7	4,54		147		341	255	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.8	4,54		147		341	255	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.9	4,54		147		341	255	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.10	4,54		147		341	255	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.11	4,54		147		341	255	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.12	5,38		162		356	285	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.13	5,38		162		356	285	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.14	5,38		162		356	285	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.15	5,38		162		356	285	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.16	5,38		162		356	285	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.17	5,38		162		356	285	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.18	5,38		162		356	285	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.19	5,38		162		356	285	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.20	5,38		162		356	285	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	10.21	6,11		186		422	320	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
11	11.1	13,72		480		1.372	943	1 - mi		14 - c	I2 (max 40°)	hc - 7,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	11.2	28,95		960		2.744	1.604	1 - mi		28 - c	I2 (max 40°)	hc - 7,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
12	12.1	5,51		216		434	298	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	12.2	5,06		205		403	283	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	12.3	6,20		205		403	289	1 - mi		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	12.4	5,06		205		403	283	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	12.5	5,09		205		403	283	1 - mj		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	12.6	6,95		205		403	304	1 - mi		1 - u	I2 (max 40°) tp	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S
	12.7	5,90		205		403	295	1 - mi		1 - u	I2 (max 40°) tn	hc - 6,50m hf - 13,00m		I+1C+1S

ANNEXE 1B

Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol pour les ilots 3, 7 et 16

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"									
Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾			surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾
		minimum	maximum	u.	minimum	maximum	minimum	maximum	
3.1	1.647,00 m ²	- /	18	u.	- /	1.764,00 m ²	- /	567,00 m ²	1.166,00 m ²
7.1	288,00 m ²	- /	1	u.	- /	230,80 m ²	- /	86,30 m ²	163,30 m ²
7.2	151,00 m ²	- /	1	u.	- /	221,60 m ²	- /	83,00 m ²	115,00 m ²
7.3	151,00 m ²	- /	1	u.	- /	221,60 m ²	- /	83,00 m ²	115,00 m ²
7.4	151,00 m ²	- /	1	u.	- /	221,60 m ²	- /	83,00 m ²	115,00 m ²
7.5	151,00 m ²	- /	1	u.	- /	221,60 m ²	- /	83,00 m ²	115,00 m ²
7.6	243,00 m ²	- /	1	u.	- /	230,80 m ²	- /	86,30 m ²	123,80 m ²
7.7	2.916,00 m ²	- /	28	u.	- /	3.268,20 m ²	- /	1.154,00 m ²	2.299,40 m ²
7.8	2.011,00 m ²	- /	28	u.	- /	2.771,80 m ²	- /	961,40 m ²	1.592,00 m ²
7.9.1	27,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	16,80 m ²
7.9.2	20,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	10,20 m ²
7.9.3	20,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	10,20 m ²
7.9.4	20,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	10,20 m ²
7.9.5	20,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	10,20 m ²
7.9.6	20,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	10,20 m ²
7.10.1	19,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	19,25 m ²
7.10.2	14,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	13,75 m ²
7.10.3	14,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	13,75 m ²
7.10.4	14,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	13,75 m ²
7.10.5	14,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	13,75 m ²
7.10.6	14,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	13,75 m ²
7.10.7	14,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	13,75 m ²
7.10.8	17,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	16,50 m ²
7.11	1.178,00 m ²	- /	-	u.	- /	0,00 m ²	- /	0,00 m ²	340,00 m ²
16.1	1.849,00 m ²	- /	19	u.	- /	2.049,00 m ²	- /	683,00 m ²	1.237,00 m ²
16.2	1.668,00 m ²	- /	18	u.	- /	1.858,00 m ²	- /	639,00 m ²	1.132,00 m ²
Total MOPO	12.651,00 m²	0 /	117	u.	0,00 /	13.069,00 m²	0,00 /	4.509,00 m²	8.699,55 m²
PAP en vigueur	12.651,00 m²	- /	117	u.	- /	13.069,00 m²	- /	4.530,00 m²	8.851,00 m²

ANNEXE 2

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

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	bourdaie	Faulbaum
Viburnum lantana	viorne lantane	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	viorne obier	Wasser-Scheeball

ANNEXE 3

Nuancier de couleurs de façade

« Un choix de couleur de façade n'est pas seulement l'expression d'un goût individuel mais procède d'une logique urbaine »

Le présent nuancier présente des gammes de couleur issues du NCS :

Nuance	NCS	Page (setta colour system)
Blanc cassé	S 0603-Y20R	23
Blanc cassé	S 0804-Y30R	31
Blanc cassé	S 1002-G50Y	228
Blanc cassé	S 0804-G60Y	236
Blanc cassé	S 0300 N	255
Blanc cassé	S 0502-Y50R	259
	S 1002-Y50R	259
Blanc cassé	S 0502-R	260
	S 2005-Y50R	46
	S 0603-Y60R	55
Ocre	S 1510-Y10R	17
Ocre	S 2020-Y10R	18
Ocre	S 0510-Y20R	23
Ocre	S 1015-Y20R	25
Ocre	S 1030-Y20R	27
Ocre	S 2040-Y20R	28
Ocre	S 0510-Y30R	32
Ocre	S 1510-Y30R	33
Ocre	S 1015-Y30R	33
Beige	S 3010-G90Y	3
Beige	2005-Y	8
Beige	S 0804-Y10R	15
Beige	S 0907-Y10R	15
Beige	S 1505-Y20R	23
Beige	S 2005-Y20R	23
Beige	S 1005-Y20R	23
Beige	S 1510-Y20R	25
Beige	S 0907-Y30R	31
Beige	S 1005-Y40R	39
	S 0603-Y40R	39
	S 1505-Y40R	39
	S 2005-Y40R	39
Beige	S 2010-Y40R	40
Vert	S 2005-G90Y	1
Vert	S 1010 G90Y	2
Vert	S 1515-G90Y	3
Vert	S 3010-Y	9
Vert	S 3005-G50Y	229
Vert	S 2010-G50Y	230
Vert	S 3010-G60Y	237
Vert	S 2005-G70Y	242

Nuance	NCS	Page (setta colour system)
Gris chaud	S 1505-G90Y	1
Gris chaud	S 3005-Y20R	24
	S 1005 -Y20R	24
	S 2005 -Y20R	24
Gris chaud	S 1502-Y50R	46
	S 1002-Y50R	46
Gris chaud	S 1005-G50Y	228
Gris chaud	S 2005-G50Y	229
Gris chaud	S 1005-G70Y	242
Gris froid	S 0500 N	255
Gris froid	S 1000 N	255
Gris froid	S 1500 N	255
Gris froid	S 2000 N	255
Gris froid	S 2502-Y	258
Bleu	S 1502-G	264
Bleu	S 0505-R80B	135
	S 1010-R70B	130
Rouge	S 1510-Y40R	40
Rouge	S 0907-Y50R	46
Rouge	S 2010-Y70R	63
Rouge	S 2010-Y70R	64
Rouge	S 3020-Y80R	73
Pierre	S 0804-G90Y	1
Pierre	S 1505-Y10R	15
Pierre	S 2010-Y10R	17
Pierre	S 3010-Y10R	17
Pierre	S 3020-Y10R	18
Pierre	S 3010-Y20R	25
Pierre	S 1020-Y20R	26
Pierre	S 1505-Y30R	31
Pierre	S 2010-Y30R	33
Pierre	S 3005-Y80R	71
	S 1005-Y80R	71
	S 2005-Y80R	71
Pierre	S 4010-Y90R	79
Pierre	S 4500 N	256
	S 5000-N	256
Pierre	S 2002-Y	258
Pierre	S 2002-Y50R	259

ANNEXE 4

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 1m50 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 en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Le carport lorsqu'il est destiné à l'abri exclusif des vélos est dénommé dans le texte ci-après « abri vélo ».

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. coefficient d'occupation du sol

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.

10. coefficient d'utilisation du sol

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.

11. coefficient de scellement du sol

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

12. coefficient de ruissellement ou coefficient d'écoulement

Le rapport entre la pluie nette (=hauteur d'eau ruisselant en sortie d'une surface considérée) et la pluie brute (=hauteur d'eau précipitée). Le coefficient d'écoulement définit la capacité d'un sol ou d'un matériau à laisser ruisseler plus ou moins l'eau. Un coefficient de ruissellement de 100% correspond à une imperméabilisation maximale. Un coefficient d'écoulement de 10% correspond à un espace vert.

13. coefficient d'imperméabilisation

Le rapport entre la surface imperméable et la surface totale considérée.

14. comble

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

15. construction

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

16. 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.

17. densité de logement

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

18. 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.

19. 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.

20. faite/faîtage

On entend par faite 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.

21. garage

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

22. hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

23. hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

24. 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.

25. 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.

26. 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 - cf. définition 45 ci-après), ainsi que les locaux techniques aménageables tels que les buanderies.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

30. lot

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

31. maison en bande

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

32. maison jumelée

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

33. maison plurifamiliale

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

34. maison unifamiliale

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

35. 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.

36. nombre d'étages

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

37. nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre 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.

38. 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.

39. niveau souterrain

Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

40. parcelle

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

41. profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, 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.

42. 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.

43. 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 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.

44. 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.

45. 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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

46. 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.

47. 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%.

48. 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.

49. surface de vente

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

50. 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.

51. 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.

52. 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.

53. 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.

54. voie publique

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

3. PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit le plan n°PP_264_PAP_002B (21/05/2021) pour la modification ponctuelle des ilots 3, 7 et 16 et les plans n° 110_PG_002I et n° 110_CP_002I (coupes et axonométrie), respectent et précisent les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune d'Erpeldange-sur Sûre.