

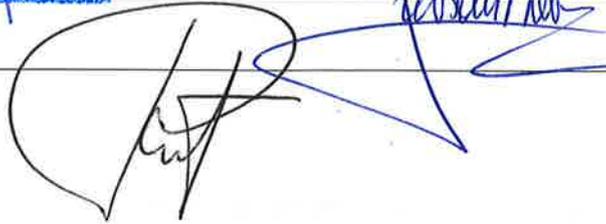
Référence: 19000/27C  
 Le présent document appartient à ma décision  
 d'approbation du: 26/07/2021  
 Le Ministre de l'Intérieur  
  
 Jean-Claude Boffard

Vu et approuvé.  
 Junglinster, le

26 FEV. 2021

Pour le conseil communal  
 le bourgmestre le secrétaire

|    |                          |
|----|--------------------------|
| A2 | Partie écrite : SOMMAIRE |
|----|--------------------------|



A2. 1. CONTENTS

A2. 1. DONNEES GENERALES ..... 8

    A2. 1.1. GENERALITES ..... 8

    A2. 1.2. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES ..... 9

    A2. 1.3. ELEMENTS PROTEGE D'INTERET NATIONAL ET D'INTERET COMMUNAL ..... 9

    A2. 1.4. SERVITUDES ..... 9

A2. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ..... 10

    A2. 2.1. AFFECTATION ..... 10

    A2. 2.2. LOGEMENTS A COUT MODERE ..... 10

    A2. 2.3. Prescriptions particulières ..... 10

A2. 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE ..... 11

    A2. 3.1. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES ..... 11

A2. 4. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
 13

    A2. 4.1. ACCES ..... 13

    A2. 4.2. OUVERTURE DANS LA TOITURE ET SUPERSTRUCTURES ..... 13

    A2. 4.3. AMENAGEMENTS EXTERIEURS ..... 13

    A2. 4.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES et antennes ..... 14

    A2. 4.5. CLOTURES ..... 15

    A2. 4.6. DEPENDANCES ..... 16

    A2. 4.7. ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX ..... 17

A2. 5. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC ..... 19

    A2. 5.1. TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC ..... 19

B. RAPPORT JUSTIFICATIF *(non-règlementaire)* ..... 33

    B.1 EXTRAIT DU PAG ..... 33

    B.2 SCHEMA DIRECTEUR ..... 35

    B.3 DESCRIPTION DE LA PARTIE URBANISTIQUE ..... 35

    B.4 PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP (AXONOMETRIE) ..... 39

    B.5 ANNEXE I : TABLEAU RECAPITULATIF ..... 40

    B.6 ANNEXE II : FICHE DE DONNES STRUCTURANTES ..... 42

C. DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES ..... 43

## A2. 1. DONNEES GENERALES

### A2. 1.1. GENERALITES

#### A2 1.1.1. BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du PAP tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental.

#### A2 1.1.2. PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Junglinster.

Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées.

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2019)
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement nouveau quartier
- au plan d'aménagement général de la Commune de Junglinster actuellement en vigueur
- au règlement des bâtisses de la Commune de Junglinster actuellement en vigueur.

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de Junglinster en « Zones d'habitation 1 (HAB-1) » et « Zone mixe villageoise (MIX-V) » ainsi qu'en « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (Bei-NQ-01).

Le présent règlement particulier s'applique exclusivement aux parcelles concernées par le PAP « UEWENT TERENS / RETSCHGRIECHT » (Bei-NQ-01) à Beidweiler.

#### A2. 1.2. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

La délimitation et la contenance des lots projetés sont reprises dans la partie graphique et sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie. :

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de mesurage cadastral référence 680 (1700666) du 31 janvier 2014 de la commune de Junglinster, de l'Administration du Cadastre et de la Topographie,
- le plan de levé topographique référence 08-081-LT 01 du 23/08/2008, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Geotop s.a. et le plan de levé topographique référence 20091788 -LP-T001 du 09/02/2010, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils LUXPLAN S.A.

#### A2. 1.3. ELEMENTS PROTEGE D'INTERET NATIONAL ET D'INTERET COMMUNAL

- Les éléments protégés d'intérêt national et d'intérêt communal sont indiqué dans la partie graphique.

#### A2. 1.4. SERVITUDES

##### SERVITUDE DE PASSAGE POUR L'ÉVACUATION DES EAUX DE PLUIE :

- Les lots 29 et 65 sont greffés d'une servitude de passage de l'axe d'évacuation de pluie tel qu'indiqué dans la partie graphique et aucune construction et/ou plantation ne peuvent être implantées à moins d'un mètre de l'axe.

##### SERVITUDE D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE :

- Le lot 65 est greffé d'une servitude d'intégration paysagère tel qu'indiqué dans la partie graphique.
- Ces bandes d'une largeur minimale de 5m sont à planter avec des variétés indigènes à choisir dans la liste annexée.
- Elles devront être maintenues et entretenues de façon extensive par les propriétaires respectifs ou feront l'objet d'un contrat d'entretien collectif à charge des propriétaires

## A2. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL

### A2. 2.1. AFFECTATION

Le projet se caractérise par 84 lots en tout.

L'affectation des différents lots est indiquée dans la représentation schématique inséré dans la partie graphique :

Les lots 01-05 sont réservés à l'habitat, mais pourront être convertie à un maximum de 25% de la surface constructible brute pour autre fonction que l'habitat (par ex : une profession libérale, des locaux de l'artisanat, commerce, des bureaux, ...), ces derniers devront être compatible avec l'habitat, au regard du bruit et des flux de circulation qu'elles engendrent.

Les lots 06-84 (à l'exception du lot 65) sont réservés à l'habitat, mais pourront être convertie à un maximum de 10% de la surface constructible brute pour autre fonction que l'habitat (par ex : une profession libérale, des locaux de l'artisanat, commerce, des bureaux, ...), ces derniers devront être compatible avec l'habitat, au regard du bruit et des flux de circulation qu'elles engendrent.

Le lot 65 sert de zone tampon entre le lotissement et la ferme située hors périmètre, à l'exception du passage de l'eau pluviale et tous les ouvrages y relatifs aucune construction n'est possible.

### A2. 2.2. LOGEMENTS A COUT MODERE

Etant donné que le PAP a un nombre de logements supérieur à 25 unités, l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sur la réservation de 10% de la surface construite brute pour la réalisation de logements à coût modéré, doit être respecté.

Le PAP « UEWENT TERENS / RETSCHGRIECHT » a une surface construite brute de 32162.58 m<sup>2</sup>, dont 10% doivent être réservés pour le logement à coût modéré : cela correspond à une surface construite brute de 3216.26 m<sup>2</sup>.

Les lots suivants sont destinés à recevoir un logement à coût modéré :

Lot 5 (partiellement), 27, 28, 29, 30, 32, 79, 80 et 81

### A2. 2.3. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Lorsque des unités de logement ou autres unités de propriété se situent à cheval sur la limite séparative entre HAB-1 et la zone MIX-V, elles doivent être attribuées à la zone accueillant plus de 50% de la surface construite brute de ces unités de logement\* ou autres unités de propriété.

Ceci s'applique pour toutes les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol.

## A2. 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### A2. 3.1. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

#### A2 3.1.1. MARGES DE RECULEMENT

Les marges minimales de reculement avant, latérales et arrières sont indiquées dans la partie graphique.

Les marges de reculement indiquées dans la partie graphique sont les minimas à respecter et elles priment sur l'emprise au sol maximale constructible.

#### A2 3.1.2. NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique.

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote au maximum de 1.50 m.

Pour les Lot 6-11 la cote du rez-de-chaussée peut alors être supérieure à 1,50 m.

Les constructions principales peuvent être réalisées en « split level ». Le décalage entre les deux plans d'un « split level » ne peut pas dépasser 1,50 m vers le bas ou/et vers le haut.

Les limites des surfaces constructibles souterraines sont déterminées dans la partie graphique.

Lorsque la délimitation des constructions souterraines n'est pas fixée sur la partie graphique, elle coïncide à la délimitation des surfaces constructibles pouvant accueillir une construction principale.

En principe les eaux usées respectivement les eaux de pluie doivent être évacuées gravitairement dans les réseaux publics.

Au cas où celles-ci ne peuvent pas être évacuées gravitairement, une dérogation peut être accordée par le Bourgmestre pour autoriser autre solution technique pour évacuer les eaux usées respectivement les eaux de pluie dans les réseaux publics.

#### A2 3.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admissible des constructions est mesurée au milieu de la façade avant de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. La hauteur à la corniche est 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).

Les hauteurs maximales admissibles des constructions sont indiquées dans la partie graphique.

#### A2 3.1.4. FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

Les formes, pentes et orientations des toitures sont indiquées dans la partie graphique.

#### A2 3.1.5. SAILLIES EN FACADE

##### 3.1.5.1. AVANT-CORPS

Les avant-corps doivent respecter les marges de reculement de la construction principales.

DIESCHBOURG WAGNER  
Architectes S.A.

Introduit le 15/10/2020  
Modifié le 08/03/2021  
Suivant le vote du conseil  
Communal du 26.02.2021

### 3.1.5.2. DEBORDS EN TOITURE

Les débords de toiture peuvent être en saillie de maximum 0,50 m par rapport aux façades.

Les débords de toiture peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

### 3.1.5.3. ELEMENTS PARE-VUE

Lorsqu'ils se situent au rez-de-chaussée, les éléments pare-vue peuvent être en saillie de maximum 3,00 m par rapport à la façade et accuser une hauteur maximale de 2,00 m.

Les éléments pare-vue peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

### 3.1.5.4. SAUTS-DE-LOUP

Les sauts-de-loup peuvent être en saillie de maximum 1,00 m par rapport aux façades de la construction principale.

La largeur cumulée des cours anglaises ne peut être supérieure à la moitié de la largeur de la façade respective.

Les sauts-de-loup ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

### 3.1.5.5. AUVENTS

Les auvents peuvent être en saillie de maximum 1,00 m par rapport aux façades et ont admis uniquement au rez-de-chaussée.

Les auvents peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

### 3.1.5.6. LOGGIAS

Les loggias sont admissibles sur toutes les façades, sauf pour les lots 01-05.

Des panneaux ou murs destinés à la protection des vues directes entre deux unités de logement ou unités de propriété peuvent être intégrés aux loggias.

## A2 3.1.6. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Chaque maison unifamiliale, hormis les lots 1-2, disposera, au minimum, de deux emplacements de stationnement pour voiture dont au minimum un emplacement à l'intérieur des constructions principales. Pour les lots 1-2, la maison disposera, au minimum, de deux emplacements de stationnement pour voiture dont au minimum un emplacement à l'intérieur des dépendances de type « carport » ou « garage ».

La résidence disposera, au minimum, de deux emplacements de stationnement pour voiture par unité de logement, dont un au moins à l'intérieur des constructions.

Dans le cas d'une colocation des maisons ou d'une unité de logement dans la résidence, un emplacement supplémentaire par deux colocataires sera à rajouter.

## A2 3.1.7. MODELAGE DU TERRAIN

Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés.

Les remblais et déblais sont sujets à l'autorisation de construire et sont réglés dans le RBVS. La partie graphique indique les endroits où un mur de soutènement mitoyen doit être réalisé pour garantir la sécurité et la stabilité du terrain naturel.

La hauteur des murs de soutènement est mesurée à partir du terrain le plus bas dans l'axe médian et du mur ou du pan de mur, le cas échéant. La hauteur maximale est définie dans le RBVS

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée dans le RBVS.

## A2. 4. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

### A2. 4.1. ACCES

Les entrées principales, les entrées de garages et les emplacements privés sont indiqués dans la partie graphique. L'accès devant la porte de garage, uniquement pour les maisons unifamiliales, peut être utilisé à des fins de stationnement privé.

La distance de la porte de garage par rapport à la voirie ne peut pas être inférieure à 6m.

La largeur maximale des accès de garage est limitée à 6m de largeur.

La pente des accès de garage sera inférieure ou égale à 15%.

Le revêtement des entrées de garages, des parkings privés et de l'entrée principale sera réalisé de façon homogène avec les façades et des matériaux perméables (par ex. Ökopavé ou similaire) de teinte claire sont à choisir.

### A2. 4.2. OUVERTURE DANS LA TOITURE ET SUPERSTRUCTURES

Elles sont implantées avec un recul minimal de 0,60m des limites cadastrales, des arêtes et des noues de la toiture.

La largeur d'une ouverture ne peut pas dépasser 4m. Le cumul des largeurs des ouvertures ne dépasse pas deux tiers de la longueur de la façade.

### A2. 4.3. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

#### A2 4.3.1. TERRASSES

L'emplacement possible des terrasses en dehors des zones construites est indiqué dans la partie graphique, pour tous les lots, hormis les lots 1-3, le recul latéral coté voisin est de minimum 1,90m. Les terrasses seront réalisées de préférence en matériaux perméables. Les toitures terrasses sur les dépendances sont interdites.

#### A2 4.3.2. ESPACE VERTS PRIVES

Aucune construction n'est admise dans les espaces verts privés, à l'exception d'une dépendance, ou de l'installation technique, d'une piscine ou des murets.

Les aménagements minéraux (Kies) ne sont pas autorisés.

#### A2 4.3.3. PISCINES / ETANG

Une piscine privée (hors sol ou enterrée) ou un étang ouvert incluant ses installations techniques doit suivre les prescriptions suivantes :

- La distance de 3 mètres sur les limites du terrain est à respecter,
- L'écoulement des eaux de la piscine est assuré par une canalisation existante ou par un cours d'eau avec l'autorisation du service compétent.
- Le remplissage de la piscine est soumis à l'accord de la commune pour organiser l'accès à un hydrant à proximité pour simplifier le remplissage.

La surface de celle-ci doit être intégrée dans le calcul des surfaces de scellement par lot.

#### A2 4.3.4. GESTION DES DECHETS

Les immeubles doivent être conçus et gérés de manière que les poubelles n'encombrent pas le domaine public les jours de collecte : un espace de taille suffisante est à aménager sur la même parcelle.

Pour les lots 14, 15, 16,17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82,83 et 84 une aire de collecte des déchets est prévue à l'entrée de la voirie résidentielle, car le camion des services d'hygiène n'accède pas à la voie desservante de ces lots.

#### A2. 4.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ANTENNES

##### A2 4.4.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES IMPLANTEES SUR LE TERRAIN MEME

Les installations techniques implantées sur le terrain même, doivent :

- être installées à l'arrière des constructions principales, en dehors de la bande de construction,
- respecter un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires et
- respecter une hauteur de max. 3,00 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

##### A2 4.4.2. INSTALLATIONS TECHNIQUES SUR LA FACADE AVANT

Sur la façade orientée vers la voie desservante des constructions principales et des dépendances, seuls les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, sonnettes ou carillons, les antennes GSM et les tableaux de commande pompiers, sont admis.

Les collecteurs solaires y sont également admis, si le concept énergétique de la construction le justifie.

##### A2 4.4.3. INSTALLATIONS TECHNIQUES INTEGREES AUX CONSTRUCTIONS

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, doivent être obligatoirement :

- apposées, accolées ou intégrées aux constructions principales ou

- disposées en toiture des constructions principales ou des dépendances autres que garages et carports.

En aucun cas, une installation technique ne doit être installée à moins de 1,90 m de la limite séparative.

#### A2 4.4.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES EN TOITURES

Les installations techniques disposées en toiture doivent :

- être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures;
- se trouver à une distance de min. 1,00 m par rapport aux bords de la toiture et du faîte pour les toitures inclinées.
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des constructions

En aucun cas, une installation technique ne doit pas être installé à moins de 1,90 m de la limite séparative.

#### A2 4.4.5. ASCENSEURS POUR PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Dans le cas d'une construction principale existante, un ascenseur pour personnes à mobilité réduite peut être autorisé dans un des reculs latéraux imposés. Ce recul peut alors être réduit à 1,00 m par rapport à la limite parcellaire séparative afférente, le long de la cage d'ascenseur. La partie de la cage d'ascenseur extérieure à la construction principale, doit respecter une emprise au sol de max. 2,00 m sur 2,00 m.

Si un seul recul latéral existe, l'ascenseur pour personnes à mobilité réduite ajouté à la construction principale existante, doit être réalisé à l'arrière de cette construction, à l'intérieur de la bande de construction.

Les ascenseurs pour personnes à mobilité réduite, sont interdits à l'avant des constructions

#### A2 4.4.6. ANTENNES

Les antennes individuelles des maisons plurifamiliales, sont interdites sur la façade avant. Elles doivent être regroupées et disposées :

- en toiture ou
- sur le terrain même, à l'arrière des constructions principales.

Le recul des poteaux, mâts et pylônes aux limites parcellaires, doit correspondre à min. leur hauteur finie, antennes comprises.

### A2. 4.5. CLOTURES

#### A2 4.5.1. TYPE DE CLOTURES

Les clôtures entre parcelles privées ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

Les clôtures doivent être réalisées sous forme de clôtures végétales. Ces dernières peuvent être combinées avec des murets et/ou murs de soutènement.

Des grillages peuvent être intégrés aux clôtures végétales. Les matériaux et la conception de ces grillages devront permettre une transparence supérieure à 85 %.

#### A2 4.5.2. HAUTEURS DES CLOTURES

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain.

#### A2. 4.6. DEPENDANCES

##### A2 4.6.1. TYPES DE DEPENDANCES

L'alignement et la profondeur maximale des dépendances de type « car port ou garage » pour les lots 5 sont indiqués dans la partie graphique.

Peuvent être construites, en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière :

Les dépendances autre de type « car port ou garage » sont admises uniquement dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- Une emprise au sol de max. 5 % de la surface non bâtie du terrain à bâtir net restante,
- Une hauteur hors-tout de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.
- Au maximum 1 abri de jardin ;
- Au maximum 1 serre ou 1 sauna ;

La surface des dépendances doit être intégrée dans le calcul des surfaces représenté dans le tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de chaque lot.

##### A2 4.6.2. CONSTRUCTION LEGERE

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, les pavillons et les kiosques ouverts sur tous les côtés, sont autorisées en tant que constructions légères fixes. Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires et
- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent atteindre une hauteur de max. 5,00 m.

### A2 4.6.3. RECULS

|               | GARAGE ET OU CAR-PORT           | ABRI DE JARDIN / SERRE | CONSTRUCTION LEGERE |
|---------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|
| Recul avant   | Suivant partie graphique du PAP | Non autorisé           | Non autorisé        |
| Recul latéral | Suivant partie graphique du PAP | Min. 2,00m             | Min. 1,90m          |
| Recul arrière | Suivant partie graphique du PAP | Min 2,00m              | Min. 1,90           |

### A2. 4.7. ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX

Chaque lot doit être conçu de manière à garantir une cohérence et une homogénéité au niveau du langage architectural, de la couleur, des volumétries, des matériaux employés et des aménagements extérieurs.

#### A2 4.7.1. FACADES

L'esthétique d'ensemble des façades doit s'intégrer de manière harmonieuse dans le contexte rural.

La teinte des façades est à choisir dans des tons naturels clairs. Les tons criards et/ou saturés non naturels sont à proscrire.

La teinte des façades peut contenir un maximum de 20 % de teneur en noir et un maximum de 20 % de saturation sur l'échelle NSC (Natural Colour System) ou d'un nuancier équivalent.

Les avant-corps et socles peuvent contenir un maximum de 25 % de teneur en noir et un maximum de 30 % de saturation sur l'échelle NSC (Natural Colour System) ou d'un nuancier équivalent.

Pour la construction principale, les revêtements de façade suivant sont admis :

Façade en enduit

Pour l'annexe ou la dépendance, les revêtements de façade suivant sont admis :

Crépis, briques, pierre naturelle, bardage bois / métal / composite, ou tout matériau similaire.  
L'administration communale se réserve le droit de demander un échantillon avant toute mise en œuvre.

Les fenêtres sont de forme rectangulaire et les menuiseries extérieures en PVC, alu ou bois.

#### A2 4.7.2. TOITURE

Les matériaux de couverture des toits en pente seront de couleur sombre et non brillante (ardoises, zinc, tuiles non vernissées / gris, gris foncé ou noire, terre cuite). Les toits en tôle autre que le zinc ou en asbeste ciment ondulé sont interdits.

Les toitures plates seront traitées en terrasse ou toiture verte.

Les toitures des dépendances ne pourront en aucun cas servir de terrasse.

Les gouttières, chéneaux et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

### A2 4.7.3. POUBELLES

Les emplacements réservés aux poubelles sont proscrits à l'extérieur et doivent être intégrés dans la construction principale ou dans une dépendance.

## A2. 5. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

### A2. 5.1. TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet sont repris dans la partie graphique

La cession de ce terrain à la Commune, se fera conformément à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Cette cession représente 130,85ares donc un taux de 21,18% de la surface globale du PAP.



|    |        |
|----|--------|
| A3 | CD-ROM |
|----|--------|

CONTENU :

- Partie graphique en format .dwg et .pdf
- Partie écrite en format .pdf
- Annexes



|    |           |
|----|-----------|
| A4 | Annexes : |
|----|-----------|

CONTENU :

- Terminologies (Annexe 01)
- Liste des plantes indigènes (Annexe 02)



## TERMINOLOGIE (ANNEXE 01)

|                        |  |
|------------------------|--|
| Acrotère               | On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.   |
| Alignement de voirie   | On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.  |
| Alignement obligatoire | <p>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.</p> <p>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.</p>   |
| Auvent                 | On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.   |
| Avant-corps et saillie | <p>On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.</p> <p>On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les avant-corps fermés, tels que notamment les encorbellements, les jardins d'hiver, les oriels, et</li> <li>- les avant-corps ouverts, tels que notamment les balcons.</li> </ul> <p>Au sens de la <i>partie écrite du présent PAP QE</i>, les éléments en saillie tels que les porches, les seuils, les perrons, les cours anglaises, les sauts-de-loup, les avant-toits ou débords de toiture, les auvents, les marquises et autres éléments semblables, ne sont pas considérés comme des avant-corps.</p> |
| Balcon                 | On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.   |
| Bande de construction  | On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.  |
| Car-port               | On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.   |
| Clôture                | <p>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.</p> <p>On distingue trois types de clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),</li> <li>- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),</li> <li>- les clôtures végétales (p.ex. haies).</li> </ul>  |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Comble                  | On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.   |
| Construction            | On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.  |
| Construction hors-sol   | <p>Les constructions peuvent être hors-sols ou souterraines.</p> <p>On entend par hors-sol, les constructions ou parties de construction visibles à partir du niveau du terrain naturel ou aménagé.</p> <p>Dans le cas de constructions partiellement enterrées, une construction est considérée comme hors-sol,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– si plus d'une face est entièrement dégagée ou</li> <li>– si la construction ou la partie de construction, dépassent le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une pente du terrain naturel ou aménagé dans plusieurs directions par rapport à l'axe médian du terrain, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.</p>                |
| Construction principale | Sont considérées comme constructions principales, les constructions accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.   |
| Cote de niveau          | On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.   |
| Dépendance              | On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.  |
| Etage en retrait        | On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.  |
| Faîte / Faîtage         | On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.  |
| Hauteur à la corniche   | On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération. |
| Hauteur à l'acrotère    | Hauteur à l'acrotère On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération  |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Hauteur au faîte                | <p>La hauteur au faîte est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection horizontale des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore l'arête supérieure d'une toiture à un versant.</p> <p>Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Si les 2 versants forment un décrochement, l'arête la plus haute prévaut.</p> <p>Si une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume.</p> |
| Hauteur du socle                | <p>On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.</p>   |
| Ilot                            | <p>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</p>   |
| Limite de surface constructible | <p>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.</p> <p>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.</p>  |
| Logement                        | <p>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.</p>   |
| Logement de type collectif      | <p>On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.</p>   |
| Logement intégré                | <p>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.</p>   |
| Loggia                          | <p>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.</p>  |
| Lot                             | <p>On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.</p>  |
| Maison bi-familiale             | <p>On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.</p>  |
| Maison en bande                 | <p>On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.</p>   |
| Maison jumelée                  | <p>On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées</p>  |
| Maison plurifamiliale           | <p>On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.</p>  |
| Maison unifamiliale             | <p>On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en Principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.</p>   |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Niveau naturel du terrain  | On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur  |
| Nombre d'étages            | On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.   |
| Nombre de niveaux          | On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.  |
| Niveau en sous-sol         | Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.  |
| Niveau plein               | On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.  |
| Parcelle                   | On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.   |
| Profondeur de construction | On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.                                |
| RBVS                       | Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites   |
| 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.<br><br>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.   |
| Saut-de-loup               | Au sens de <i>la partie écrite du présent PAP QE</i> , on entend par saut-de-loup une ouverture placée au ras du sol, permettant à la lumière naturelle d'éclairer un niveau en sous-sol.  |
| 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.<br><br>On distingue :<br><ul style="list-style-type: none"><li>- la terrasse accolée à un bâtiment ;</li><li>- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur</li><li>- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.</li></ul> |
| Voie desservante           | On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.   |
| Voie publique              | On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.   |

LISTE DES PLANTES INDIGENES (ANNEXE 02)

|                              |  |   |  |
|------------------------------|--|---|--|
| ARBRES                       | ARBRES MOYENS :                          | ARBRES  | ARBRES PETITS :                          |
| 2 <sup>ème</sup> CATEGORIE   | 12/15 – 20 m                             | 3 <sup>ème</sup> CATEGORIE                                  | 7 – 12/15 m                              |
| QUALITÉ                      | Arbres à haute tige<br>3 x v., StU 14-16 | QUALITÉ   | Arbres à haute tige<br>3 x v., StU 14-16 |
| Salix fragilis               | Saule fragile                            | Sorbus torminatis   | Alisier torminal                         |
| Sorbus torminalis            | Alisier torminal                         | Salix viminalis   | Saule des vanniers                       |
| Fraxinus excelsior           | Frêne commun                             | Salix triandra  | Saule amandier                           |
| Acer campestre               | Erable champêtre                         | Sorbus aria   | Alisier blanc                            |
| Betula pendula               | Bouleau commun                           | Salix caprea  | Saule marsault                           |
| Pyrus pyraister              | Poirier sauvage                          | Prunus padus  | Cerisier à grappes                       |
| Tilia cordata                | Tilleul à petites feuilles               | Sorbus aucuparia  | Sorbier des oiseleurs                    |
| Populus tremula              | Peuplier tremble                         | Prunus avium  | Merisier                                 |
| ARBUSTES                     |  | Malus sylvestris  | Pommier sauvage                          |
| Qualité                      | 2 x v., O.b.,60-100 cm                   | Pyrus pyraister   | Poirier sauvage                          |
|                              |  | ARBUSTES A BAIES  |  |
| Salix cinerea                | Saule cendré                             | Sambucus nigra  | Sureau noir                              |
| Berberis vulgaris            | Epine-vinette                            | Corylus avellana  | Noisetier                                |
| Colutea arborescens          | Baguenaudier                             | Rubus idaeus  | Framboisier                              |
| Buxus sempervirens           | Buis commun                              | Ribes rubrum,<br>Ribes nigrum                               | Groseillier à grappes,<br>Cassisier      |
| Amelanchier ovalis           | Amelanchier à geuilles<br>ovales         | Rubus fruticosus  | Ronce des baies                          |
| Viburnum opulus              | Viorne orbier                            | Ribes uva-crispa  | Groseillier à maquereau                  |
| Syringia vulgaris            | Lila commun                              | Sambucus racemosa   | Sureau rouge                             |
| Carpinus betulus             | Charme commun                            | Hippophae<br>rhamnoides                                     | Argousier                                |
| Ligustrum vulgare            | Troène commun                            | Rosa villosa  | Rosier velu                              |
| Salix aurita                 | Saule à oreillettes                      | Rosa canina   | Rosier des haies                         |
| Euyonymus europaea           | Fusain d'Europe                          | Rosa rubiginosa   | Rosier de Muscat                         |
| Cornus sanguinea             | Cornouiller sanguin                      | Prunus spinosa  | Epine noire                              |
| Viburnum lantana             | Viorne lantane                           | Crataegus laevigata   | Aubépine épineuse                        |
|                              |  | Cornus mas  | Cornouiller                              |
|                              |  | Crataegus monogyna  | Aubépine monogyne                        |
| ARBRES FRUITIERS             |  | A HAUTE TIGE  |  |
| Qualité                      |  | Arbres à haute tige<br>2 x v, o.B., StH 180-200, StU 8 - 10 |  |
| Malus domestica              |  |   |  |
| Pyrus communis               |  | Pommier commun  |  |
| Prunus domestica             |  | Poirier commun  |  |
| Prunus avium, Prunus cerasus |  | Prunier Reine claud   |  |
| Prunus domestica             |  | Merisier, Cerisier  |  |
| PLANTES GRIMPANTES           |  | Mirabellier   |  |
| Lonicera caprifolium         |  | Chèvrefeuille des jardins                                   |  |
| Hedera helix                 |  | Lièrè grim pant   |  |
| Lonicera xylostium           |  | Chèvrefeuille des haies                                     |  |
| Lonicera periclymenum        |  | Chèvrefeuille des bois                                      |  |
| Clematis vitalba             |  | Clématite vigne-blanche                                     |  |
| Parthenocissus quinquefolia  |  | Vigne vierge vraie  |  |

