

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« HINTER ERZ » à BERDORF

COMMUNE DE BERDORF

Version du
Modifié le

25/11/2024
20/02/2025



Introduction auprès du collège échevinal	24/02/2025
Avis de la cellule d'évaluation	
Vote du PAP par le conseil communal	
PAP approuvé par le ministère de l'Intérieur	

Le présent dossier se compose comme suit :

A.	Projet d'aménagement particulier
A1	Partie graphique
A2	Partie écrite
A3	CD-Rom avec (partie graphique et partie écrite)
A4	Annexes : -Terminologies (Annexe 01) -Liste des plantes indigènes (Annexe 02)
B.	Rapport justificatif
B1	a. Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur b. Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur
B2	Descriptif du partie urbanistique
B3	Plan et coupes d'illustration du PAP
B4	Annexe I : Tableau récapitulatif
B5	Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
C.	Documents supplémentaires
C1	Mandat des propriétaires
C2	Certificat OAI
C3	Extrait cadastral (1 :1250)
C4	Extrait du plan topographique (1 :5000)
C5	Mesurage Cadastral (1 : 500)
C6	Plan des réseaux de ICONNE du 10/02/2025 Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau

DEMANDEUR	Famille IRTHUM-WEIWERTZ 6, Maacherwee L-6858 MÜNSCHECKER
PROPRIETAIRES	Famille IRTHUM-WEIWERTZ 6, Maacherwee L-6858 MÜNSCHECKER
PARCELLES	Nr Cadastrale : 2/3997 Lieudit «HINTER ERZ» B de Berdorf, Commune de Berdorf
COMMUNE	Administration Communale de Berdorf 5, rue de Consdorf L-6551 Berdorf
SECTEUR SUIVANT PAG	Zones soumises à un plan directeur : - en partie en Zones d'habitation 1 et Zones d'habitation 2
OBJET DE LA DEMANDE	Plan d'aménagement particulier sur les terrains mentionnés ci-dessus
BUT(S)	- - Création d'un lotissement de trois maisons unifamiliales isolées et d'un immeuble résidentiel de 6 unités
ELABORE PAR	DWA Architectes S.A. 30, rue Principale L-5480 Wormeldange Tel : +352 78 87 77 Email : office@dwa.lu

A1	Partie graphique
	2023 02 PAP-AUT 02.2.1 IMPLANTATION + COUPE du 24/02/2025

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

A2. 1. CONTENU

A2. 1.	DONNEES GENERALES	8
A2. 1.1.	GENERALITES	8
A2. 1.2.	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	9
A2. 1.3.	SERVITUDES	9
A2. 1.4.	ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTERÊT NATIONAL ET D'INTERÊT COMMUNAL	9
A2. 1.5.	ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTERÊT Environnemental	9
A2. 2.	MODE D'UTILISATION DU SOL	10
A2. 2.1.	AFFECTATION	10
A2. 2.2.	MIXITÉ	10
A2. 2.3.	LOGEMENTS ABORDABLES	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.	OUVERTURES DANS lesTOITUREs ET SUPERSTRUCTURES	13
A2. 4.3.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	13
A2. 4.4.	INSTALLATIONs TECHNIQUEs et antennes	13
A2. 4.5.	CLOTURES.....	14
A2. 4.6.	DÉPENDANCES	14
A2. 4.7.	ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX.....	15
A2. 5.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	16
A2. 5.1.	TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC	16
B.	RAPPORT JUSTIFICATIF	33
B.1	EXTRAIT DU PAG	33
B.2	DESCRIPTION DE LA PARTIE URBANISTIQUE	35
B.4	PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP (AXONOMETRIE).....	37
B.5	ANNEXE I : TABLEAU RECAPITULATIF	38
B.6	ANNEXE II : FICHE DE DONNES STRUCTURANTES.....	39
C.	DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES.....	41

A2. 1. DONNEES GENERALES

A2. 1.1. GENERALITES

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.

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 BERDORF.

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 BERDORF actuellement en vigueur
- au règlement des bâtisses de la Commune de BERDORF actuellement en vigueur.

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de BERDORF partiellement en « Zones d'habitation 1 » et « Zones d'habitation 2 » ainsi qu'en « Zones soumises à un plan directeur ainsi dans la « zone de protection des sources ».

Le présent règlement particulier s'applique exclusivement aux parcelles concernées par le PAP « 2/3997 » à Berdorf, Commune de Berdorf.

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 218934 du 29/05/2024 de la commune de Berdorf, de l'Administration du Cadastre et de la Topographie,

A2. 1.3. SERVITUDES

- Néants

A2. 1.4. ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTERÊT NATIONAL ET D'INTERÊT COMMUNAL

- Néants

A2. 1.5. ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTERÊT ENVIRONNEMENTAL

Le projet est concerné par la zone de protection des sources et doit respecter les dispositions du règlement grand-ducal du 27 février 2024 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Felsbuch 1, Felsbuch 2, Felsbuch 2b, Felsbuch 4, Felsbuch 5, Weissenberg 1, Weissenberg 2, Weissenberg 3 et Weissenberg 4 situées sur les territoires des communes de Berdorf et Echternach

A2. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL

A2. 2.1. AFFECTATION

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

Le lot 01 est destiné à l'habitat collectif de type 6 logements. Un maximum de 25 % de la surface constructible peut être consacré à d'autres fonctions que l'habitat (ex. : professions libérales, artisanales, commerciales, bureaux, etc.), à condition que celles-ci soient exclusivement implantées au rez-de-chaussée du lot 01.

Les lot 02-4 sont réservés à l'habitat de type maison unifamiliale isolée.

A2. 2.2. MIXITÉ

La mixité est indiquée dans la partie graphique

A2. 2.3. LOGEMENTS ABORDABLES

Conformément à l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les parcelles du PAP ont été classées en zone habitable avant le 18 février 2022. Le nombre de logements étant inférieur à 10, aucune surface constructible brute n'est à réserver à la création de logements abordables.

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.

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.

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

A2 3.1.6. AVANT-CORPS

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

A2 3.1.7. 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.

A2 3.1.8. COUR ANGLAISE

Les cours anglaises 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 un tiers de la largeur de la façade respective.

Les cours anglaises ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

A2 3.1.9. AUVENTS

Les auvents peuvent être en saillie de maximum 2,00 m par rapport aux façades et ont admis uniquement au rez-de-chaussée.

Les auvents peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

A2 3.1.10. LOGGIAS

Les loggias sont admissibles sur toutes les façades.

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 3.1.11. EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile requis est défini comme suit :

HABITAT

Nombre d'emplacements pour une maison unifamiliale :

au minimum 2 emplacements par logement , dont au minimum un emplacement à l'intérieur des séjours prolongés des constructions ou des dépendances de type « garage »

Nombre d'emplacements pour une maison plurifamiliale :

au minimum 1.5 emplacements par logement , dont au minimum un emplacement à l'intérieur des dépendances de type « garage »

La dimension minimale d'un emplacement de stationnement pour véhicules légers est fixée à 2,50 m x 5,00 m.

A2 3.1.12. 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 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

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

A2. 4.1. ACCES

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 pour des fins de stationnement privé.

La distance de la porte de garage par rapport à la voirie ne peut pas être inférieure à 6,00m.

La largeur maximale des accès de garage est limitée à 6,00m 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. OUVERTURES DANS LESTOITURES ET SUPERSTRUCTURES

La largeur des ouvertures ne peut pas dépasser 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. Les terrasses seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

A2 4.3.2. ESPACE VERTS PRIVES

Au moins 50% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latérales sont à aménager en tant qu'espace vert non scellé.

Pour tous les lots, tant que les maxima (par lot) de surfaces de scellement sont respectés, des aménagements peuvent être librement distribués sur les lots respectifs pour permettre le placement d'allées de jardin, de murs de jardin, d'escaliers extérieurs reliant les caves aux jardins, d'abris de jardin, de serres, et de terrasses. La surface de celle-ci doit être intégrée dans le calcul des surfaces de scellement par lot.

Les aménagements minéraux (« Kies ») et les gazons synthétiques ne sont pas autorisés.

A2 4.3.3. 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.

A2. 4.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ANTENNES

A2 4.4.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES SUR LA FACADE

Sur les façades des constructions principales seuls les systèmes pour la sécurité.

Les installations techniques suivantes sont interdites :

Les souches de cheminées, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques.

A2 4.4.2. 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 :

- intégrées aux constructions principales ou
- disposées en toiture des constructions principales.

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

A2 4.4.3. 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. 1,50 m par rapport aux bords de la toiture et du faite pour les toitures inclinées.
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des constructions

A2. 4.5. CLOTURES

A2 4.5.1. TYPE DE CLOTURES

Les clôtures ne peuvent pas dépasser 1,00 m dans le recul avant et, ailleurs, un maximum de 2,00 m, mesuré par rapport au terrain

A2. 4.6. DÉPENDANCES

A2 4.6.1. TYPES DE DÉPENDANCES

L'alignement et la profondeur maximale des dépendances de type «garage » sont indiqués dans la partie graphique.

Les dépendances qui peuvent être construites en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales et qui ne sont pas de type « car port ou garage » sont admises uniquement dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- Une hauteur hors-tout de max. 3,00 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.
- Un maximum de 1 abri de jardin, 1 serre ou 1 sauna est autorisé, avec une superficie totale pour l'ensemble des dépendances ne dépassant pas 16 m² et une hauteur maximale de 3 m. Un recul minimal de 2 m doit être respecté

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. RECULS

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

A2. 4.7. ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX

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.

L'administration communale se réserve le droit de demander un échantillon avant toute mise en œuvre.

Pour la dépendance, les revêtements de façade suivants sont admis :

Façade en enduit, crépis, pierre naturelle, bardage bois / métal, 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 alu ou bois.

A2 4.7.2. TOITURE

Les toitures plates seront traitées en toiture verte.

Les toitures des dépendances ne peuvent pas être utilisées comme terrasses.

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.

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 3,29 ares donc un taux de 6,31% 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)

Les terminologies qui sont soulignées sont des terminologies originales du

« Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». »

du Mémorial A - N° 323 du 23 mars 2017

Terminologie concernant le PAG

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]	On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.
Coefficient d'occupation du sol [COS]	On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.
Coefficient de scellement du sol [CSS]	On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.
Construction légère	On entend par construction légère toute construction d'un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol mais réalisée en matériaux légers, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son pristin état.
Densité de logement [DL]	On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimer en hectares. Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.
Terrain à bâtir brut	On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.
Terrain à bâtir net	On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.
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.
Surface non aménageable	Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants : a. hauteur des locaux : Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables. b. affectation des locaux : Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs. c. Solidité et géométrie des locaux : Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m ² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface habitable nette	Il s'agit de la surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à un mètre. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre un mètre et deux mètres ne sont pris en compte qu'à cinquante pourcents.
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 tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.
Surface d'emprise au sol	On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.
Surface scellée	Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.
Surface de vente	Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Terminologie concernant le PAP

<u>Acrotère</u>	On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
<u>Alignement de voirie</u>	On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
<u>Alignement obligatoire</u>	<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>
<u>Auvent</u>	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.
<u>Avant-corps et saillie</u>	<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><i>« On distingue :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- les avant-corps fermés, tels que notamment les encorbellements, les jardins d'hiver, les oriels, et- les avant-corps ouverts, tels que notamment les balcons. <p><i>Au sens de la partie écrite du présent « PAP QE », 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. »</i></p>
<u>Balcon</u>	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.
<u>Bande de construction</u>	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.
<u>Car-port</u>	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.
<u>Clôture</u>	<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">- 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).
<u>Comble</u>	On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.
<u>Construction</u>	On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

<u>Construction hors-sol</u>	<p><i>Les constructions peuvent être hors-sols ou souterraines.</i></p> <p><i>On entend par hors-sol, les constructions ou parties de construction visibles à partir du niveau du terrain naturel ou aménagé.</i></p> <p><i>Dans le cas de constructions partiellement enterrées, une construction est considérée comme hors-sol,</i></p> <p><i>- si plus d'une face est entièrement dégagée ou</i> <i>- si la construction ou la partie de construction, dépassent le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<u>Construction principale</u>	<p><i>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.</i></p>
<u>Cote de niveau</u>	<p>On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.</p>
<u>Dépendance</u>	<p>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.</p>
<u>Etage en retrait</u>	<p>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.</p>
<u>Faîte / Faîtage</u>	<p>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.</p>
<u>Hauteur à la corniche</u>	<p>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.</p>
<u>Hauteur à l'acrotère</u>	<p>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</p>
<u>Hauteur au faite</u>	<p><i>La hauteur au faite 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Si une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faite est mesurée individuellement pour chaque volume.</i></p>
<u>Hauteur du socle</u>	<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</p>

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.

<u>Ilot</u>	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
<u>Limite de surface constructible</u>	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.
<u>Logement</u>	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.
<u>Logement de type collectif</u>	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
<u>Logement intégré</u>	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.
<u>Loggia</u>	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.
<u>Lot</u>	On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
<u>Maison bi-familiale</u>	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
<u>Maison en bande</u>	On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
<u>Maison jumelée</u>	On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées
<u>Maison plurifamiliale</u>	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
<u>Maison unifamiliale</u>	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.
<u>Niveau naturel du terrain</u>	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
<u>Nombre d'étages</u>	On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
<u>Nombre de niveaux</u>	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.
<u>Niveau en sous-sol</u>	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.
<u>Niveau plein</u>	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.
<u>Parcelle</u>	On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

<u>Profondeur de construction</u>	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.
<i>RBVS</i>	<i>Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites</i>
<u>Recul</u>	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.
<i>Saut-de-loup</i>	<i>Au sens de la partie écrite du présent « PAP QE », 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.</i>
<u>Terrasse</u>	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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<u>Voie desservante</u>	On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.
<u>Voie publique</u>	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 ^{ème} CATEGORIE	12/15 – 20 m	3 ^{ème} CATEGORIE	7 – 12/15 m
QUALITÉ	Arbres à haute tige 3 x v., StU 14-16	QUALITÉ	Arbres à haute tige 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 pyrastrer	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 pyrastrer	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, Ribes nigrum	Groseillier à grappes, Cassisier
Amelanchier ovalis	Amelanchier à geuilles 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 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
ARBRES FRUITIERS		Cornus mas	Cornouiller
Qualité		Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Malus domestica		A HAUTE TIGE	
Pyrus communis		Arbres à haute tige	
Prunus domestica		2 x v, o.B., StH 180-200, StU 8 - 10	
Prunus avium, Prunus cerasus			
Prunus domestica			
PLANTES GRIMPANTES			
Lonicera caprifolium		Mirabellier	
Hedera helix		Chèvrefeuille des jardins	
Lonicera xylosteum		Lièrè grim pant	
Lonicera periclymenum		Chèvrefeuille des haies	
Clematis vitalba		Chèvrefeuille des bois	
Parthenocissus quinquefolia		Clématite vigne-blanche	
		Vigne vierge vraie	

