

VILLE DE LUXEMBOURG

**PAP « NOUVEAU QUARTIER » - RUE VERTE  
CESSANGE**

PARTIE ECRITE

Version du 10.10.2017 pour le vote du conseil communal



appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 23 octobre 2017  
référence n° 82A/2000/3

Référence: .....	<u>18080/26c</u>
Le présent document appartient à ma décision	
d'approbation du: .....	<u>28.11.2017</u>
Le Ministre de l'Intérieur	
	
Dan KERSCH	

## TABLE DES MATIERES

<b>I. GENERALITES</b>	<b>4</b>
<b>II. PRESCRIPTIONS</b>	<b>4</b>
<b>1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Lots* et Parcelles*</b>	<b>4</b>
1.1.1 délimitation et contenance des <i>lots*</i>	4
<b>1.2 Mode d'utilisation du sol</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Degré d'utilisation du sol</b>	<b>4</b>
1.3.1 Densité de construction (surface construite brute* maximale réalisable).	4
1.3.2 Types de constructions*	5
1.3.3 Implantation des <i>constructions*</i>	5
1.3.4 Emprises au sol*	5
1.3.5 Saillies	5
1.3.6 Reculs* et distances entre <i>constructions*</i>	6
1.3.7 Hauteurs	6
1.3.8 Nombre de niveaux*	6
1.3.9 Nombre obligatoire de <i>maisons plurifamiliales*</i> par lot*	7
1.3.10 Nombre maximum d'unités de <i>logement*</i> par <i>construction*</i>	7
1.3.11 Surfaces pouvant être scellées*	7
1.3.12 Espaces verts	7
<b>1.4 Nombre obligatoire d'emplacements de stationnement</b>	<b>7</b>
1.4.1 Nombre obligatoire d'emplacements de stationnement pour voitures	7
1.4.2 Nombre obligatoire d'emplacements de stationnement pour bicyclettes	8
<b>1.5 Forme, pente et orientation des toitures</b>	<b>8</b>
<b>1.6 Accès carrossables</b>	<b>8</b>
<b>1.7 Accès piétonniers</b>	<b>8</b>
<b>1.8 Surfaces privées destinées à recevoir des plantations</b>	<b>8</b>
1.8.1 Plantations obligatoires	8
<b>1.9 Prescriptions concernant l'aménagement des espaces extérieurs privés</b>	<b>8</b>
1.9.1 Remblais et déblais (modelage topographique)	8
1.9.2 Clôtures*	9
1.9.3 Surfaces consolidées	9
1.9.4 Murets d'agrément	9
<b>1.10 Servitudes</b>	<b>10</b>
1.10.1 Servitude de passage	10
1.10.2 Servitude de vue	10
1.10.3 Servitude de type urbanistique	10
1.10.4 Eléments naturels à conserver	10
1.10.5 Constructions à conserver / à démolir	10

<b>1.11 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier</b>	<b>10</b>
1.11.1 Éléments intégrés à la toiture	10
1.11.2 Conditions à respecter pour la conception des espaces extérieurs privés	10
<b>1.12 Dispositions en faveur de la qualité de vie</b>	<b>10</b>
1.12.1 Conception et équipement des logements	10
1.12.2 Conception des installations techniques	10
1.12.3 Gestion des déchets	10
 <b>2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	 <b>11</b>
<b>2.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Aménagement des espaces verts publics</b>	<b>11</b>
<b>2.3 Plantations projetées</b>	<b>11</b>
<b>2.4 Emplacements de stationnement</b>	<b>11</b>
<b>2.5 Eclairage public</b>	<b>11</b>
<b>2.6 Mobilier urbain</b>	<b>11</b>
<b>2.7 Infrastructures techniques</b>	<b>11</b>
2.7.1 Evacuation des eaux pluviales	11
2.7.2 Evacuation des eaux usées	12
2.7.3 Rétention des eaux pluviales	12
 <b>3. DISPOSITIONS SPECIALES</b>	 <b>12</b>
<b>3.1 Mise en œuvre de l'article 29 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 – régime 2017 – concernant l'aménagement communal et le développement urbain</b>	<b>12</b>
<b>3.2 Mise en œuvre et exécution du présent PAP NQ</b>	<b>12</b>
<b>3.3 Conditions nécessaires pour la viabilisation du PAP NQ - éléments se situant en dehors du périmètre du PAP NQ</b>	<b>12</b>
 <b>III. TERMINOLOGIE</b>	 <b>13</b>
 <b>4. DEFINITIONS EXISTANTES</b>	 <b>13</b>
 <b>5. DEFINITIONS SUPPLEMENTAIRES</b>	 <b>13</b>

## I. GENERALITES

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP NQ - RUE VERTE et fait référence aux plans n° G-1-01 et G-1-02, appelés par la suite partie graphique. La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

Les documents graphiques et écrits relatifs au rapport justificatif illustrent la démarche et étayent les dispositions réglementaires. Ils ne sauraient être invoqués pour imposer des contraintes réglementaires autres que celles de la partie écrite et de la partie graphique.

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans le présent PAP NQ, la partie écrite du PAG ainsi que le Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg en vigueur au moment de l'approbation du PAP NQ font foi.

Les termes en italique suivis d'un astérisque (\*) sont définis dans le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ainsi que dans le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Les termes en italique sans astérisque sont définis au titre III du présent document.

## II. PRESCRIPTIONS

### 1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

#### 1.1 Lots\* et Parcelles\*

##### 1.1.1 délimitation et contenance des lots\*

Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot\* insérés à la partie graphique du présent PAP NQ indiquent la contenance des différents lots\*.

#### 1.2 Mode d'utilisation du sol

Pour chaque lot la surface constructible brute à dédier à des fins de logement est de 85% au minimum. Pour le lot 1.1 la surface aménageable à dédier à des fins de logement est de 60% au minimum.

#### 1.3 Degré d'utilisation du sol

Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot\* insérés à la partie graphique du présent PAP NQ contiennent des prescriptions relatives au degré d'utilisation du sol à respecter.

De plus, les prescriptions complémentaires reprises aux articles 1.3.1 à 1.3.12 qui suivent sont à respecter.

##### 1.3.1 Densité de construction (surface construite brute\* maximale réalisable).

Par lot\* accueillant des maisons *plurifamiliales\**, la surface construite brute\* réalisable dans les *niveaux\** situés au-dessus des *niveaux souterrains\** est limitée comme suit :

- lot\* n° 1.1 : 2018 m<sup>2</sup>
- lot\* n° 1.2 : 1756 m<sup>2</sup>
- lot\* n° 2.1 : 1530 m<sup>2</sup>
- lot\* n° 2.2 : 1575 m<sup>2</sup>
- lot\* n° 3.1 : 1530 m<sup>2</sup>
- lot\* n° 3.2 : 1575 m<sup>2</sup>
- lot\* n° 4.1 : 1540 m<sup>2</sup>
- lot\* n° 4.2 : 1430 m<sup>2</sup>
- lot\* n° 5.1 : 1996 m<sup>2</sup>
- lot\* n° 5.2 : 3501 m<sup>2</sup>
- lot\* n° 6.1 : 612 m<sup>2</sup>

- *lot*\* n° 6.2 : 612 m<sup>2</sup>

### 1.3.2 Types de constructions\*

Sont également autorisées des *dépendances*\* telles que:

- *abris de jardin* uniquement sur les *lots*\* accueillant des *maisons unifamiliales*\*

### 1.3.3 Implantation des constructions\*

En plus des *constructions*\* et parties de *constructions*\* reprises aux articles 1.3.5 et 1.9 du présent document, les *constructions*\* suivantes peuvent se situer en dehors des *limites de surfaces constructibles*\* et des *alignements obligatoires*\*, tels que repris dans la partie graphique du présent PAP NQ : *dépendances*\* sous forme d'*abris de jardin*

- piscines non couvertes
- plans d'eau
- terrasses
- chemins piétonniers

Les *abris de jardin*, les piscines non couvertes et les plans d'eau doivent être implantés dans le *recul*\* arrière.

### 1.3.4 Emprises au sol\*

Par *lot*\*, la surface cumulée des emprises au sol est limitée comme suit dans les espaces extérieurs:

- *abris de jardin*: max. 9,00 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol des plans d'eau et des piscines non couvertes n'est pas à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale fixée pour le *lot*\* concerné.

### 1.3.5 Saillies

Les *constructions*\* et parties des *constructions*\* énumérées ci-après peuvent empiéter sur les *limites de surfaces constructibles*\* et les *alignements obligatoires*\*, respectivement dépasser des façades auxquelles elles se rapportent comme suit :

#### 1.3.5.1 Les avant-corps\*

Les *avant-corps*\*, sont admis, sous condition:

- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 1,00 m mesurée à partir du plan de la façade s'ils reposent sur le sol ou sur d'éventuels soubassements enterrés;
- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 0,70 m mesurée à partir du plan de la façade s'ils sont complètement hors sol;
- qu'ils présentent une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade
- qu'ils respectent un recul sur la limite cadastrale latérale au moins égal à la valeur de leur saillie.

Si la toiture de l'*avant-corps*\* est accessible, cette surface est considérée comme *toit-terrasse* et ne tombe pas sous les dispositions de l'article 1.3.5.2.

Le présent article ne s'applique pas aux façades de l'*étage en retrait*\*.

#### 1.3.5.2 Les balcons\*

Les *balcons*\* avec leurs structures portantes sont admis, sous condition:

- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 m à mesurer à partir du plan de la façade;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute du logement concerné avec une surface garantie de 6,00 m<sup>2</sup>;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute pour tout autre affectation ;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 m sur les limites cadastrales latérales.

Le présent article ne s'applique qu'aux *niveaux pleins*\*.

#### 1.3.5.3 Les auvents\*, les pare-soleil et porches

Les *auvents*\*, *pare-soleil* et porches peuvent faire saillie de 0,70 m sur l'alignement de façade; cette saillie peut être augmentée sous condition, qu'un recul sur les limites cadastrales latérales, égal ou supérieur à la valeur de la saillie soit respecté

#### 1.3.5.4 Les cours anglaises et soupiraux

Les *cours anglaises* et *soupiraux* sont admis, sous condition:

- que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m à mesurer à partir du plan de la façade concernée;
- que leur largeur cumulée ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade concernée;
- qu'ils respectent un recul de 0,60 m sur les limites cadastrales latérales.

#### 1.3.5.5 Les éléments de décoration de façade

Les *éléments de décoration de façade* ne remplissant aucune nécessité technique ou fonctionnelle sont admis, sous condition :

- que la surface maximale cumulée de toutes leurs projections horizontales sur la façade concernée ne dépasse pas un tiers de la surface de la façade;
- qu'ils ne soient pas combinés avec les *avant-corps*\*;
- qu'ils ne soient fixés à la façade concernée que ponctuellement.

#### 1.3.5.6 Autres prescriptions

Seuls les *murs pare-vue* au *rez-de-chaussée* respectivement au premier *niveau plein*\* peuvent accuser une saillie de 3,00 m.

En tout état de cause les *constructions*\* et parties des *constructions*\* énumérées ci-avant doivent respecter les *reculs*\* fixés à l'article 1.3.6 du présent document.

Les saillies empiétant sur le domaine public sont interdites.

#### 1.3.6 Reculs\* et distances entre constructions\*

Les *limites de surfaces constructibles*\* et les *alignements obligatoires*\* tels que repris dans la partie graphique du présent PAP NQ règlent les *reculs*\* des *constructions*\* par rapport aux limites de propriété du *terrain à bâtir net*\*.

Pour toutes les *constructions*\* ou parties de *constructions*\* situées en dehors des *limites de surfaces constructibles*\* et des *alignements obligatoires*\*, un *recul*\* d'au moins 1,90 m par rapport aux limites de propriété du *terrain à bâtir net*\* est à respecter. Les *abris de jardin* doivent respecter une distance d'au moins 4,00 m par rapport aux *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*\*. Les *abris de jardin* peuvent également être implantés en limite de propriété. Dans ce cas, il doit y avoir accord écrit entre voisins.

Pour les maisons unifamiliales, une distance minimale de 5,50 m doit être respectée entre la ou les portes de garage et le domaine public.

Pour les maisons unifamiliales, les reculs latéraux de 3,50 m sont à mesurer au milieu de la façade et ne peuvent, en aucun point, être inférieurs à 3,00 m.

#### 1.3.7 Hauteurs

Les *hauteurs à l'acrotère*\* (sigle ha dans la partie graphique du présent PAP NQ) s'entendent *étage en retrait*\* inclus.

Dans le cas des *îlots*\* constitués par les *lots*\* n<sup>os</sup> 2.1 et 2.2, 3.1 et 3.2, 4.1 et 4.2 ainsi que 5.1 et 5.2, les *hauteurs à l'acrotère*\* sont mesurées pour tout l'*îlot*\* à partir du niveau projeté du domaine public dans l'axe de l'accès carrossable. Sauf pour le *lot*\* n<sup>o</sup> 1.2, où la *hauteur à l'acrotère*\* est mesurée par rapport à l'axe de la Rue Friedrich Wilhelm Engelhardt, au milieu de la façade principale donnant sur cette rue.

Pour tous les autres *lots*\*, la *hauteur à l'acrotère*\* se mesure tel que défini à l'Annexe II-Terminologie du RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Les *hauteurs des constructions*\*, parties de *construction*\* et installations énumérées ci-après s'entendent hors tout et sont mesurées à partir du niveau fini du terrain remodelé. Ces *hauteurs* sont limitées comme suit :

- *abris de jardin* max. 3,00 m
- *murs pare-vue* max. 2,50 m

#### 1.3.8 Nombre de niveaux\*

Le sigle + signifie qu'un *niveau*\* supplémentaire peut être réalisé sous forme d'*étage en retrait*\*.

En tout état de cause, la *surface hors œuvre*\* de ce *niveau*\* supplémentaire ne peut pas être supérieure à 80% de la *surface hors œuvre du niveau plein situé juste en dessous*.

Pour chaque immeuble, au moins une façade de l'étage en retrait doit accuser un retrait de minimum 1,40 m par rapport au plan de la façade situé en dessous.

1.3.9 Nombre obligatoire de *maisons plurifamiliales\** par lot\*

Le lot\* n° 5.2 doit accueillir minimum 2 et peut accueillir maximum 5 *maisons plurifamiliales\**

1.3.10 Nombre maximum d'unités de *logement\** par *construction\**

Sur les lots\* n° 7 à 21, un *logement intégré\** par lot est autorisé. La *surface habitable d'un logement intégré* ne peut être supérieure à un tiers de la *surface exploitable nette* de la maison unifamiliale, mais devra au moins être égale à 20 m<sup>2</sup>.

## 1.3.11 Surfaces pouvant être scellées\*

Les surfaces des lots\* repris en tant qu'*espaces verts privés\** dans la partie graphique peuvent être partiellement scellées.

La surface du *recul\** avant des lots\* n° 6 à 21 ne peut être scellée qu'à 80%. Cette surface s'entend de limite de propriété latérale à limite de propriété latérale.

Les plans d'eaux et les piscines sont à prendre en compte pour le calcul du scellement du sol.

## 1.3.12 Espaces verts

Les *îlots\** formés par les lots\* n° 2.1 et 2.2 ; 3.1 et 3.2 ; 4.1 et 4.2 ainsi que 5.1 et 5.2, doivent accueillir, en cœur des *îlots\**, un espace vert privatif commun dédié à l'usage des copropriétés. Des servitudes réciproques entre les copropriétés concernées seront à créer en conséquence. La superficie de cet espace vert doit correspondre à au moins 15% de la surface des lots\* formant les *îlots\** mentionnés ci-avant.

## 1.4 Nombre obligatoire d'emplacements de stationnement

## 1.4.1 Nombre obligatoire d'emplacements de stationnement pour voitures

## 1.4.1.1 Doivent être fournis:

- *maisons unifamiliales\**:  
au minimum 1 emplacement par *maison*;
- *maisons bi et plurifamiliales\**:  
au maximum 1,2 emplacements par *logement\** et au minimum 0,8 emplacement par *logement\**.

## Déroptions:

Pour les *maisons unifamiliales\**, l'utilisation temporaire de l'espace "emplacement" à des fins d'habitation est autorisée;

Pour le *logement intégré\**, aucun emplacement par logement n'est requis.

- crèches, commerces, cafés et restaurants:  
au minimum 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la *surface construite brute\**;
- bureaux et administrations:  
au maximum 1 emplacement par tranche de 175 m<sup>2</sup> de la *surface construite brute\** et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de la *surface construite brute\**
- établissements d'hébergement collectif:  
1 emplacement par tranche de 3 chambres.

## 1.4.1.2 Autres prescriptions:

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation, leurs dimensions seront d'au moins 2,50 sur 5,00 m et d'une hauteur libre permettant le stationnement de voitures d'une hauteur de 2,00 m.

Les pentes d'accès aux garages ne pourront dépasser une déclivité de 15 %

Par tranche de 50 places de stationnement, 1 emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite est à aménager.

#### 1.4.2 Nombre obligatoire d'emplacements de stationnement pour bicyclettes

Pour les *maisons plurifamiliales\**, doivent être fournis:

- 1 emplacement par *logement\**
- 1 emplacement par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour toutes les autres fonctions.

Les emplacements de stationnement pour bicyclettes obligatoires sont à prévoir à l'intérieur des *constructions\**:

Seuls les emplacements de stationnement pour bicyclettes pour visiteurs peuvent être aménagés dans les espaces extérieurs.

#### 1.5 Forme, pente et orientation des toitures

Les tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol intégré à la partie graphique du présent PAP NQ indiquent la forme des toitures pour chaque *lot\**.

Toutes les toitures ne peuvent accuser une pente dont le degré d'inclinaison est supérieur à 6%.

L'orientation des toitures peut être librement choisie. Le bord supérieur visible des façades, respectivement les *acrotères\**, doivent toutefois être horizontaux.

#### 1.6 Accès carrossables

La partie graphique du présent PAP NQ reprend la localisation obligatoire des accès aux *emplacements de stationnement couverts*.

Par *lot\**, la largeur cumulée du/des accès carrossable(s) en surface est limitée comme suit :

- *lot\** n° 1.1 et 1.2 : max. 4,00 m
- *lots\** n°s 2.1 à 5.2 : max. 7,50 m
- *lots\** n°s 6 à 21 : max. 6,00 m

La largeur est mesurée à la limite du *domaine public*.

La rampe de l'accès carrossable du lot 1.2 doit impérativement être couverte d'une couverture végétale. La hauteur de cette couverture est limitée à 1,00 m par rapport au niveau du terrain nature.

#### 1.7 Accès piétonniers

Les accès piétonniers sur le fossé ouvert public pour eaux pluviales peuvent être déplacés pour correspondre au projet réalisé.

#### 1.8 Surfaces privées destinées à recevoir des plantations

Les tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol intégré à la partie graphique du présent PAP NQ indiquent pour chaque *lot\** la *surface scellée\** maximale. Toutes les autres surfaces sont à aménager sous forme de verdure.

Doivent être réalisées sous forme de toitures vertes :

- les toitures des *garages collectifs* et des *constructions souterraines\** qui ne sont pas surplombées par des *constructions\** ou parties de *construction\** telles que reprises à l'article 1.3.5 du présent document, et qui ne peuvent pas être scellées,
- 80% de la surface des toitures des *constructions\** réalisées à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé\** respectivement des *alignements obligatoires\** tels que repris dans la partie graphique du présent PAP NQ

##### 1.8.1 Plantations obligatoires

Tel que repris dans la partie graphique du présent PAP NQ, la plantation d'une haie vive composée d'essences indigènes, d'une hauteur maximale de 2,00m, est imposée le long de la limite du lot no 1.2. Le pied de plan de cette haie doit accuser un recul de minimum 0,50 m par rapport à la limite de propriété.

#### 1.9 Prescriptions concernant l'aménagement des espaces extérieurs privés

##### 1.9.1 Remblais et déblais (modelage topographique)

- Types d'aménagements admis :
  - talus d'une pente  $\leq 45^\circ$  ;
  - murs de soutènement.



- Hauteurs :
  - talus : max. 1,50 m
  - murs de soutènement
    - o hauteur entre deux propriétés privées : max. 1,50 m
    - o hauteur entre le *domaine privé* et le *domaine public* : max. 0,70 m
    - o hauteur à la limite arrière des lots\* n<sup>os</sup> 7 à 21 : max. 2,00 m
- Distances :
  - talus :
    - o distance entre deux talus successifs : min. 1,50 m
    - o distance des pieds de talus par rapport aux limites de propriété : min. 0,50 m
  - murs de soutènement :
    - o distance entre deux murs de soutènement, leur épaisseur incluse : min. 1,50 m

#### 1.9.2 Clôtures\*

Sans préjudice des prescriptions reprises aux articles 1.3.6 et 1.3.7, les *murs pare-vue* peuvent être intégrés aux *clôtures\**.

- Types admis :
  - murets ;
  - éléments opaques ;
  - murs de soutènement ;
  - grillages ;
  - éléments ajourés (min 50% de vides) ;
  - haies.

Une combinaison des éléments énumérés ci-avant est autorisée, sauf dans le recul avant, où les murets et murs de soutènement ne peuvent pas être surmontés d'éléments opaques.

- Implantation admise :
  - à la limite de propriété ;
  - en mitoyenneté ;
  - dans l'alignement de la façade donnant sur la *voie desservante\**.

Entre le *domaine privé* et le *domaine public* seule une implantation à la limite de propriété ou en retrait par rapport à limite de propriété est autorisée.

Lorsqu'une *clôture\** à la limite entre *domaine privé* et le *domaine public* est réalisée sous forme de haie, le pied du plant doit accuser un recul de minimum 0,50 m par rapport au *domaine public*.

- Hauteurs cumulatives de tous les éléments constituant les *clôtures\**
  - hauteur entre 2 propriétés privées max. 2,00 m
  - hauteur entre *domaine privé* et *domaine public* max. 1,50 m

La hauteur des murets à la limite entre *domaine privé* et *domaine public* et ne peut être supérieure à 0,70 m

Les *clôtures\** surmontant les murs de soutènement repris à l'article 1.9.1 du présent document ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 1,00 m.

#### 1.9.3 Surfaces consolidées

##### Terrasses\*

Les *terrasses\** réalisées au *rez-de-chaussée* respectivement au premier *niveau plein\** doivent accuser un recul d'au moins 1,00 m par rapport au *domaine public*.

La réalisation de *terrasses\** est interdite sur les dalles formant le plafond du dernier *niveau\**.

#### 1.9.4 Murets d'agrément

Dans les espaces extérieurs du *domaine privé*, les *murets d'agrément* ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 1,80 m et doivent accuser, par rapport aux limites de propriété, une distance égale à leur hauteur.

## 1.10 Servitudes

### 1.10.1 Servitude de passage

La partie graphique du présent PAP NQ reprend la servitude de passage public SP1, gratuite et permanente pour vélos et piétons, dont sont frappés les *lots*\* n<sup>os</sup> 2.2 et 3.1. L'aménagement et l'entretien de l'assiette de cette servitude doit être adaptés à l'usage prévu et sont à la charge des propriétaires concernés.

### 1.10.2 Servitude de vue

Afin de permettre des ouvertures (fenêtres à verre transparent qui permettent un regard sur la propriété d'autrui, balcon, loggia) dans les murs qui joignent immédiatement les limites entre les lots 1.1 et 1.2, une servitude de vue devra être renseignée dans l'acte authentique de cession des lots concernés, une fois la division parcellaire effectuée.

### 1.10.3 Servitude de type urbanistique

La partie graphique du présent PAP NQ reprend la servitude de type urbanistique dont est frappé le lot 1.2. Cette servitude impose la plantation d'un écran végétal. L'aménagement et l'entretien de cette plantation est à la charge du propriétaire concerné.

### 1.10.4 Eléments naturels à conserver

Aucun élément naturel n'est à conserver sur les fonds couverts par le présent PAP NQ.

### 1.10.5 Constructions à conserver / à démolir

Les constructions existantes sur les fonds avant la viabilisation peuvent être démolies.

## 1.11 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier

### 1.11.1 Eléments intégrés à la toiture

- *Installations techniques*  
À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des toits, respectivement de l'étage en retrait. Les cabanons d'ascenseurs peuvent néanmoins dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

### 1.11.2 Conditions à respecter pour la conception des espaces extérieurs privés

- Surfaces pouvant être scellées  
Les gravats et cailloux scintillants ne sont pas autorisés.
- Installations techniques  
Les *installations techniques* autres que les escaliers de secours et les monte-charge pour poubelles ne peuvent être aménagées en dehors des *limites constructibles pour construction destinées au séjour prolongé\**, respectivement des *alignements obligatoires\**,

## 1.12 Dispositions en faveur de la qualité de vie

### 1.12.1 Conception et équipement des logements

Pour chaque *logement\** d'une *surface habitable* supérieure à 60,00 m<sup>2</sup> sont à prévoir :

- 1 terrasse, balcon ou loggia d'une *surface nette* de min. 6,00 m<sup>2</sup> et de min.;
- 1 ou plusieurs espaces stockage situé(s) en dehors du *logement\** d'une surface cumulée de 4,00 m<sup>2</sup>.

### 1.12.2 Conception des installations techniques

Les *installations techniques* doivent être conçues et placées de manière à ne produire aucune nuisance, ni visuelle, ni sonore, ni olfactive.

### 1.12.3 Gestion des déchets

Les poubelles doivent être entreposées à l'intérieur des *constructions\** dans des locaux adaptés à cette destination et dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients du système de tri et de collecte en vigueur au

moment de la demande de l'autorisation de construire. Des aires destinées à entreposer les poubelles à l'air libre le jour de la collecte des déchets sont à aménager sur le *domaine privé*.

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

### 2.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public

La délimitation des fonds destinés à être cédés au *domaine public* sont repris dans la partie graphique du présent PAP NQ. La quote-part des fonds destinés à être cédés au *domaine public* est de 34.2% de la surface brute du PAP NQ.

### 2.2 Aménagement des espaces verts publics

La partie graphique du présent PAP NQ réserve une certaine flexibilité quant à l'aménagement de la transition entre l'espace vert public portant le sigle EVP et la place publique consolidée entre le lot 1.1 et 2.1. Au moins 50% de la surface représentée par une hachure composée d'espace vert privé et de chemin piéton est à aménager sous forme d'espace vert public. L'aménagement de ces derniers sera précisé dans le cadre du projet d'exécution. En aucun cas, la surface totale cumulée des espaces verts publics ne pourra être inférieure à un dixième de la surface brute du PAP NQ.

L'espace vert public peut accueillir des surfaces consolidées pour le passage et la manœuvre de véhicules de service et de secours ainsi que pour garantir l'accès vers les *constructions\**.

De plus, les aménagements et installations suivants sont autorisés :

- chemins piétonniers
- aires de jeu et d'activités
- installations et aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales
- aménagements et constructions d'intérêt général ou d'utilité publique, à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site

La partie graphique reprend les liaisons piétonnes prévues. Leur tracé et leur position peuvent être adaptés dans le cadre du projet d'exécution, pour peu que la liaison reste assurée.

### 2.3 Plantations projetées

La position des arbres projetés telle que reprise dans la partie graphique du présent PAP NQ peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ, pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés.

### 2.4 Emplacements de stationnement

La partie graphique du présent PAP NQ reprend la localisation des emplacements de stationnement sur le *domaine public*. Leur aménagement sera précisé dans le projet d'exécution.

### 2.5 Eclairage public

Les lampadaires, projecteurs et autres installations d'éclairage doivent être choisis et disposés de manière à limiter la pollution lumineuse générale et les pertes par diffusion. Les faisceaux lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

Un concept d'éclairage est à élaborer dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ et ce en accord avec le concept paysager sus - mentionné.

### 2.6 Mobilier urbain

Le choix du mobilier urbain est à préciser dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ et ce en accord avec le concept paysager sus - mentionné.

### 2.7 Infrastructures techniques

#### 2.7.1 Evacuation des eaux pluviales

Le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP NQ (voir documents supplémentaires) indique notamment le tracé de la canalisation pour eaux pluviales. La partie graphique du présent PAP NQ reprend sommairement

rement ces informations. Le détail des installations d'évacuation des eaux pluviales sera fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

#### 2.7.2 Evacuation des eaux usées

Le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP NQ (voir documents supplémentaires) indique notamment le tracé de la canalisation pour eaux usées. La partie graphique du présent PAP NQ reprend sommairement ces informations. Le détail des installations d'évacuation des eaux usées sera fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

#### 2.7.3 Rétention des eaux pluviales

La partie graphique du présent PAP NQ reprend les surfaces réservées à la rétention des eaux pluviales. Les dimensions exactes des aires de rétention ainsi que les interfaces entre le *domaine privé* et le *domaine public* sont à préciser dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ. Les surfaces de rétention sont à réaliser en accord avec le concept paysager sus - mentionné.

### 3. DISPOSITIONS SPECIALES

#### 3.1 Mise en œuvre de l'article 29 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 – régime 2017 – concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Au moins 10% de la *surface construite brute\** dédiée à la fonction logement doivent être 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. Les modalités d'application sont arrêtées au niveau de la convention dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

#### 3.2 Mise en œuvre et exécution du présent PAP NQ

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP NQ concernant le *domaine public* peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

#### 3.3 Conditions nécessaires pour la viabilisation du PAP NQ - éléments se situant en dehors du périmètre du PAP NQ

L'aménagement des jonctions entre la nouvelle voirie à l'intérieur du périmètre du PAP NQ et la rue Kohlenberg respectivement la rue Engelhardt fait partie intégrante des travaux nécessaires à la viabilité du PAP NQ. Il en est de même pour l'aménagement de la rue Verte jusqu'à l'axe de la voirie existante. Le détail du prédit aménagement sera fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

### III. TERMINOLOGIE

#### 4. DEFINITIONS EXISTANTES

Les termes en italique suivis d'un astérisque (\*) sont définis dans le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et dans le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

#### 5. DEFINITIONS SUPPLEMENTAIRES

Les termes en italique sans astérisque ont été définis pour le présent document :

- Abris de jardin  
*Dépendance\** servant au stockage de matériel lié à la jouissance d'un jardin
- Cour anglaise  
On entend par *cour anglaise*, un fossé maçonné ou une pièce attachée au mur extérieur d'une *construction\** souterraine sur lesquels prennent jour les fenêtres de pièces situées en sous-sol.
- Domaine privé  
On entend par *domaine privé* la somme des *terrains à bâtir nets\**.
- Domaine public  
Par opposition au *domaine privé*, le *domaine public* est constitué de toutes les surfaces publiques, nécessaires à la viabilisation des terrains ayant généré le *domaine privé*.
- Eléments architecturaux  
Sont considérés comme *éléments architecturaux*, les éléments en saillie, fixes ou mobiles, faisant partie intégrante d'une façade, et ayant une destination fonctionnelle, structurante ou décorative.  
On distingue :
  - Avant corps\*  
voir définition (RGD)
  - Eléments de décoration de façade  
On entend par *éléments de décoration de façade*, les éléments destinés à structurer et à agrémenter une façade, tels que notamment les moulures, encadrements, entablements, modénatures, bandeaux, colonnes, pilastres, débords de toiture.
  - Eléments pare-vue  
On entend par *éléments pare-vue*, les éléments opaques fixés à une façade et destinés à protéger deux unités d'habitation contigües des vues directes.
- Emplacement de stationnement couvert  
Est considéré comme *emplacement de stationnement couvert*, un emplacement de stationnement situé à l'intérieur d'une *construction destinée au séjour prolongé\**, d'une *construction\* souterraine* ou d'une *dépendance\**, le cas échéant.

- Hauteurs

On entend par *hauteur*, la différence entre la cote altimétrique de l'axe de la *voie desservante*\* - alors considérée comme cote de référence - et la cote altimétrique d'un point spécifique d'une *construction*\*.

Seul dans le cas où une *dépendance*\* n'est pas accolée à une *construction principale*\*, la cote de référence est le *niveau remodelé du terrain*\*. Le niveau de la *corniche*\*, respectivement de l'*acrotère*\*, du *faîte*\* et du *socle*\* sont alors mesurés dans l'axe médian de la façade et au pied de la façade la plus haute de la *dépendance*\*.

- Installations techniques

On entend par *installations techniques*, tous les éléments faisant partie d'une installation de production de chaleur, de froid, de récupération de chaleur et de captage d'énergies renouvelables, tout élément faisant partie d'une installation sanitaire, électrique et électronique ainsi que d'une installation de levage. Font partie des *installations techniques* notamment les souches de cheminée et d'aération, les descentes d'eau pluviale, les conduits de cheminée, les panneaux solaires, les installations photovoltaïques, les pompes à chaleur, les souches d'aération, les antennes, les pare-tonnerres ainsi que les ascenseurs et monte-charges.

- Maison

On entend par *maison*, une *construction*\* servant au logement permanent.

- Mur pare-vue

On entend par mur pare-vue, un mur entre les espaces extérieurs privatifs de deux *logements de type unifamilial*\* ou deux *logements de type collectif*\* pour protéger ces espaces extérieurs de ces logements des vues directes.

- Murets d'agrément

Par opposition aux murs et murets destinés à clôturer une propriété, les *murets d'agrément* sont des murs servant à délimiter différentes aires d'un jardin.

- Rez-de-chaussée

*Niveau*\* placé de plain-pied par rapport à la *voie desservante*\* ou *niveau*\* légèrement surélevé ou décaissé par rapport à la *voie desservante*\*.

- Surfaces

On distingue :

- Surface en élévation

Est considérée comme *surface en élévation* d'un *avant-corps*\*, la surface cumulée de tous ses éléments constitutifs vus de face (épaisseur de la dalle en porte-à-faux, éléments servant de garde-corps, pans de façade, etc.). Pour les *balcons*\*, les garde-corps opaques, ajourés et transparents sont également à prendre en compte pour le calcul de la *surface en élévation*.

- Surface exploitable nette (SN)

La *surface exploitable nette* est la *surface hors œuvre*\* d'un *niveau*\* déduction faite des murs extérieurs, isolation thermique et parachèvement compris.:

- Surface habitable (SH)

Est considérée comme *surface habitable*, la *surface nette* d'un logement, telle que définie ci-avant, déduction faite des gaines techniques maçonnerie incluse.