

COMMUNE DE KEHLEN

**MODIFICATION PONCTUELLE 02
DU PAP « NOUVEAU QUARTIER » - ELMEN 01**

PARTIE ECRITE

Version du 22.01.2019 pour soumission au collège des bourgmestre et échevins

TABLE DES MATIERES

I. GENERALITES	4
II. PRESCRIPTIONS	4
1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	4
1.1 Lots* et Parcelles*	4
1.1.1 Délimitation et contenance des <i>lots</i> *	4
1.2 Mode d'utilisation du sol	4
1.2.1 Equipements collectifs	4
1.2.2 Fonctions complémentaires à l'habitat	4
1.2.3 Habitat	4
1.2.4 Stationnement	4
1.3 Degré d'utilisation du sol	5
1.3.1 Types des constructions*	5
1.3.2 Saillies	5
1.3.3 Reculs* et distances entre constructions*	6
1.3.4 Hauteurs	6
1.4 Emplacements de stationnement	6
1.4.1 Emplacements de stationnement pour voitures	6
1.4.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes	7
1.5 Forme, pente et orientation des toitures	7
1.6 Accès	7
1.6.1 Accès carrossables	7
1.6.2 Accès aux maisons plurifamiliales* et aux maisons unifamiliales*	7
1.7 Espaces verts et surfaces destinées à recevoir des plantations	7
1.7.1 Marges de reculement	7
1.7.2 Toitures	8
1.8 Prescriptions concernant l'aménagement des espaces extérieurs	8
1.8.1 Remblais et déblais (modelage topographique)	8
1.8.2 Clôtures*	8
1.8.3 Surfaces consolidées	9
1.8.4 Murets d'agrément	9

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	9
2.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public	9
2.2 Remblais et déblais	9
2.3 Aménagement des espaces verts	9
2.4 Plantations	10
2.4.1 Végétation à conserver	10
2.4.2 Plantations obligatoires	10
2.4.3 Essences	10
2.4.4 Mise en œuvre	12
2.5 Infrastructures techniques	12
2.5.1 Evacuation et rétention des eaux pluviales	12
2.5.2 Evacuation des eaux usées	12
3. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR LE DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER	12
3.1 Intégration urbanistique et architecturale	12
3.2 Modelage topographique	12
3.3 Traitement des toitures	13
3.3.1 Matériaux	13
3.3.2 Éléments intégrés à la toiture	13
3.3.3 Structures légères en guise de toiture	13
3.4 Conditions à respecter pour la conception des espaces extérieurs	13
3.4.1 Surfaces scellées	13
3.4.2 Surfaces non scellées	13
3.4.3 Marges de reculement	13
<i><u>Lots* accueillant des maisons unifamiliales* et des maisons plurifamiliales*</u></i>	13
4. DISPOSITIONS SPECIALES	14
4.1 Mise en œuvre de l'article 29 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 – régime 2011 – concernant l'aménagement communal et le développement urbain	14
III. TERMINOLOGIE	15
5. DEFINITIONS EXISTANTES	15
6. DEFINITIONS SUPPLEMENTAIRES	15

I. GENERALITES

La présente partie écrite fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ELMEN 01, appelé par la suite du PAP NQ ELMEN 01 et fait référence aux plans n° G-1-01 version du 22.01.2019 et G-1-02 coordonné version du 22.01.2019, appelés par la suite partie graphique. La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

Les termes en italique suivis d'un astérisque (*) sont définis dans le *Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune* ainsi que dans le *Règlement Grand-Ducal 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 délimitation et la contenance approximative des différents lots*. La contenance exacte ne pourra être déterminée que dans le cadre de l'exécution du présent PAPNQ.

1.2 Mode d'utilisation du sol

La partie écrite du présent PAP NQ précise le mode d'utilisation du sol, tel que prescrit par la partie graphique et la partie écrite du PAG actuellement en vigueur comme suit :

1.2.1 Equipements collectifs

Le lot* n° 3-08-01 est destiné à accueillir une école avec tous ses équipements connexes.

Les lots* n° 1-19-01, 1-19-02, 2-06-02, 2-10-02 et 3-04-01 peuvent également accueillir des crèches, des garderies ainsi que des lieux destinés à la vie collective, à la culture, aux loisirs et à la détente.

1.2.2 Fonctions complémentaires à l'habitat

Seuls les lots* n° 2-06-02, 2-10-02, 1-19-02 et 3-04-01 peuvent accueillir des fonctions telles qu'artisanat, commerces de détail, établissements d'hébergement, restaurants et débits de boisson. Sur ces lots* ainsi que sur le lot* n° 1-19-01, sont également autorisés des services et bureaux.

1.2.3 Habitat

Sur le lot* n° 1-14-09, la fonction logement est interdite.

Sur tous les lots* autres que les lots* n° 2-06-02, 2-10-02, 1-19-02, 3-04-01, 1-19-01 et 1-14-09 seule la fonction habitat est admise. Une exception est autorisée s'il s'agit de *micro-entreprises* ou des professions libérales n'occupant pas plus de 2 personnes. La *surface utile d'habitation* réservée à ces activités ne peut être supérieure à 25,00 m². Cependant sur les lots* 1.05.02, 1.10.02, 1.11.02, 2.08.04, 2.09.05, 3.05.05, 3.11.01 la *surface utile d'habitation* réservée à ces activités ne peut être supérieure 55,00 m².

Sur tous les lots* autres que les lots* n° 2-06-02, 2-10-02, 1-19-02, 3-04-01, 1-19-01 et 1-14-09, toute activité de commerce est défendue .

1.2.4 Stationnement

Les lots* n° 1-17-02, 2-02-02, 2-10-01 et 3-09-02 sont réservés principalement au stationnement.

Y sont autorisés :

- des *emplacements de stationnement* pour voitures ;
- des *emplacements de stationnement* pour *engins de transport motorisés* ;
- des *emplacements de stationnement* pour bicyclettes ;
- toutes installations et locaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion du stationnement ;

- des locaux accueillant des fonctions d'intérêt collectif et public.
- des installations et aménagements liés à la viabilisation (éclairage, approvisionnement, assainissement)

Sur les *lots** précités, seuls les locaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion du stationnement et les locaux accueillant des fonctions d'intérêt collectif et public peuvent être destinés au séjour prolongé.

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 reprennent les prescriptions à respecter.

De plus, les prescriptions complémentaires reprises aux points qui suivent sont à respecter.

1.3.1 Types des constructions*

Seules des *constructions** principalement réservées au stationnement peuvent être réalisés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances** portant le sigle **GA**. Des pièces destinées au séjour prolongé de personnes y sont uniquement autorisées au rez-de-chaussée.

Seuls des *abris de jardin* et des *appentis*, peuvent être réalisés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances** ne portant pas la sigle **GA**.

Le stockage et le rangement de matériel ainsi que le stationnement de bicyclettes autorisés dans les *abris de jardin* et les *appentis* sont également autorisés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

1.3.2 Saillies

La saillie des parties de *constructions** énumérées ci-après par rapport aux *limites de surfaces constructibles** respectivement par rapport aux façades auxquelles elles se rapportent ne peut être supérieure aux valeurs suivantes:

Maisons plurifamiliales*

- | | |
|--|-------------|
| • <i>avant-corps*</i> | max. 1,50 m |
| • <i>balcons*</i> | max. 2,00 m |
| • <i>auvents*</i> | max. 2,00 m |
| • <i>murs pare-vue</i> aux étages | max. 2,00 m |
| • <i>murs pare-vue</i> aux rez-de-chaussée | max. 3,00 m |

Maisons unifamiliales*

- | | |
|---|-------------|
| • <i>avant-corps*</i> | max. 1,00 m |
| • <i>balcons*</i> | max. 1,00 m |
| • <i>auvents*</i> | max. 2,00 m |
| • <i>murs pare-vue</i> aux étages | max. 1,00 m |
| • <i>murs pare-vue</i> au rez-de-chaussée | max. 3,00 m |

Dépendances* portant le sigle GA

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| • éléments de façade ornementaux | max. 1,00 m |
|----------------------------------|-------------|

Les *limites de surfaces constructibles** ne peuvent être dépassées que par des éléments de façade ornementaux attachés à la structure portante. Cette structure portante ne peut être réalisée que sur ou à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles**. Les éléments ornementaux ne peuvent pas surplomber le domaine public. Leur surface en élévation n'est pas limitée.

Les *avant-corps** et les *balcons** ne sont pas autorisées au rez-de-chaussée des *constructions principales** et des *dépendances**.

Par façade, la *surface en élévation* cumulée des *avant-corps** ne peut être supérieure à un tiers de la surface de la façade par rapport à laquelle ces *avant-corps** sont en saillie.

Par façade, la *surface en élévation* cumulée des *balcons**, y compris la surface en élévation des garde-corps, qu'ils soient opaques, ajourés ou transparents, ne peut être supérieure à un tiers de la surface de la façade par rapport à laquelle ces *balcons** sont en saillie.

Les *murs pare-vue* au rez-de-chaussée doivent accuser un recul de minimum 1,00m par rapport au *domaine public*. Aux croisements de voies et de chemins ils doivent accuser un recul de minimum 4,00m de part et d'autre du point d'intersection fictif ou réel entre les deux limites de propriété formant le croisement.

1.3.3 Reculs* et distances entre constructions*

Saillies

Les parties de *constructions** énumérées au point 1.3.2 ne peuvent pas dépasser les limites de propriété du *terrain à bâtir net**.

En outre, ces parties de *constructions** peuvent :

- être accolées en cas d'implantation des *maisons** en *ordre contigu**,
- être réunies aux angles des *constructions**

En tout état de cause, ces parties de *constructions**, lorsqu'elles ne sont pas accolées, doivent accuser, par rapport à la limite de propriété commune, un *recul** égal ou supérieur à la valeur de leur saillie. La phrase qui précède ne concerne pas les éléments de façade ornementaux repris au point 1.3.2.

Murs pare-vue

Les *murs pare-vue* doivent accuser un *recul** de minimum 1,00 m par rapport au *domaine public*.

1.3.4 Hauteurs

Parties des constructions principales* ne pouvant accuser qu'un seul niveau plein

La *hauteur* des parties des *constructions principales** ne pouvant accuser qu'un seul *niveau plein** (sigle I dans la partie graphique du présent PAP NQ) ne peut être supérieure à 4,00 m.

Dépendances* ne portant pas le sigle GA

La *hauteur libre* de ces *dépendances** est limitée à 2,30 m.

Lorsqu'elles sont accolées, ces *dépendances** peuvent être échelonnées ou peuvent accuser la même *hauteur à l'acrotère**. Dans ce dernier cas, la *hauteur libre* de la *dépendance** située plus bas peut être majorée pour peu que la hauteur hors tout de la *dépendance** la plus haute ne soit supérieure à 3,50 m. Cette hauteur hors tout se mesure au point le plus élevé de la *dépendance** à partir du niveau du terrain privé fini..

Éléments intégrés à la toiture

Les éléments intégrés à la toiture repris au point 3.3.2 du présent document peuvent dépasser les *hauteurs à l'acrotère** fixées comme suit :

- | | |
|---|-------------|
| • <i>Maisons plurifamiliales*</i> | max. 2,50 m |
| • <i>Maisons unifamiliales*</i> | max. 1,50 m |
| • <i>Dépendances*</i> ne portant le sigle GA | max. 1,00 m |
| • <i>Dépendances*</i> portant le sigle GA | max. 3,00 m |
| • <i>lots*</i> n° 2-10-02, 3-04-01 et 3-08-01 | max. 3,00 m |

Structures légères

La hauteur des *constructions** portant le sigle **GA** et pouvant accueillir des *structures légères* en guise de toiture, telles que reprises au point 3.3.3 du présent document, peut être majorée de 3,50 m

Murs pare-vue

Les *murs pare-vue* ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 3,00 m.

1.4 Emplacements de stationnement

L'aménagement d'emplacements de stationnement pour voitures et *engins de transport motorisés* est interdit sur les *lots** autres que ceux accueillant des *dépendances** portant le sigle **GA**.

1.4.1 Emplacements de stationnement pour voitures

Selon les fonctions qu'ils desservent, leur nombre minimum et, le cas échéant, leur nombre maximum, sont fixés comme suit:

Habitation

- minimum 1 emplacement de stationnement par unité d'habitation
- maximum 2 emplacements de stationnement par unité d'habitation

Services et/ou bureaux

- minimum 1 emplacement de stationnement par tranche de 40 m² de *surface construite brute**

Artisanat

- minimum 1 emplacement de stationnement par tranche de 40 m² de *surface construite brute**

Commerces de détail

- minimum 1 emplacement de stationnement par tranche de 25 m² de *surface de vente**

Constructions hôtelières

- minimum 1 emplacement de stationnement par tranche de 3 chambres

Restauration et débits de boisson

- minimum 1 emplacement de stationnement par tranche de 12 m² de *surface de service*

En cas de réalisation d'équipements collectifs tels que notamment des crèches, écoles, centres sociétaires, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation et
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

En cas de réalisation de *logements pour personnes à besoins spécifiques*, le nombre d'emplacements de stationnement requis peut être revu à la baisse, sans toutefois pouvoir être inférieur à 1 emplacement pour 3 unités de logement respectivement 1 emplacement pour 3 lits.

Dans les *dépendances** portant le sigle **GA**, au moins un emplacement de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite par tranche de 40 emplacements est à aménager.

1.4.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes

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

- 2 emplacements pour bicyclettes par logement*

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**.

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

1.6 Accès

1.6.1 Accès carrossables

La partie graphique du présent PAP NQ reprend la localisation obligatoire des accès carrossables aux *dépendances** portant le sigle **GA**.

1.6.2 Accès aux maisons plurifamiliales* et aux maisons unifamiliales*

Maisons plurifamiliales*

- maximum 3 accès d'une largeur cumulée de maximum 5,00m par *lot**

Maisons unifamiliales*

- maximum 2 accès d'une largeur cumulée de maximum 3,25m par *lot**

1.7 Espaces verts et surfaces destinées à recevoir des plantations

1.7.1 Marges de reculement

Dans les *marges de reculement* jouxtant le *domaine public*, les plantations suivantes sont interdites sur une profondeur de 2,00 mètres :

- Conifères
- Arbres et arbustes accusant plus de 1,50 m à l'âge adulte, sauf s'il s'agit de haies
- Toutes plantes épineuses
- Toutes plantes toxiques et /ou psychoactives

Y sont autorisés des installations et aménagements liés à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la viabilisation

1.7.2 Toitures

Des *installations techniques* sont autorisées sur toutes les toitures.

Le dernier *niveau** des *dépendances** portant le sigle GA peut être surmonté de *structures légères*.

Les toitures des *constructions principales** et des *dépendances** ne portant pas le sigle **GA** doivent être réalisées sous forme de *toit vert*. La mise en œuvre de matériaux inappropriés pour l'établissement de végétation y sont interdits, sauf s'il s'agit d'assurer la transition entre le *toit vert* et les *installations techniques* ainsi que les *acrotères**.

1.8 Prescriptions concernant l'aménagement des espaces extérieurs

1.8.1 Remblais et déblais (modelage topographique)

Types d'aménagements admis :

- talus (rapport entre hauteur et largeur : min.1/2) ;
- *murs de soutènement*;
- combinaison des types d'aménagement précités.

Implantation des murs de soutènement admise :

- à la limite de propriété ;
- en mitoyenneté ;
- en retrait par rapport au *domaine public*.

Hauteurs admises :

- talus : max. 1,50 m
- *murs de soutènement* max. 1,50 m

Sur les *lots** n° 2-09-01 à 2-09-08 ainsi que sur les *lots** n° 2-10-01 et 3-01-01, les *murs de soutènement* peuvent accuser une *hauteur* maximale de 2,50 m. Dans ce cas, ils doivent être munis de parements en pierre naturelle ou être doublés de gabions.

Lorsque le modelage topographique est réalisé sous forme d'une combinaison de différents types d'aménagements admis, la *hauteur* cumulée de tous les types d'aménagements mis en œuvre ne peut être supérieure aux *hauteurs* maximales fixés ci-avant.

1.8.2 Clôtures*

Types admis :

- Murs (épaisseur maximale : 0,50m);
- *murs de soutènement*;
- grillages;
- éléments ajourés (min 50% de vides);
- haies;
- combinaison des éléments précités.

Implantation admise :

- à la limite de propriété entre *domaine privé* et le *domaine public* ;
- en retrait de minimum 1,00 m par rapport au *domaine public* ;
- à la limite séparative entre 2 *lots**..

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 admises :

- à la limite de propriété entre *domaine privé* et *domaine public* ;
 - murs max. 0,50 m
 - autres types de *clôtures** max. 1,50 m
- en retrait par rapport au *domaine public* :
 - murs max. 1,00 m
 - autres types de *clôtures** max. 1,50 m
- à la limite séparative entre 2 *lots**.
 - murs max. 2,00 m
 - autres types de *clôtures** max. 2,00 m

Lorsque les *clôtures** à la limite séparative entre 2 *lots** accusent une *hauteur* supérieure à 1,50m, elles doivent respecter un *recul** de minimum 1,00 m par rapport au *domaine public*.

Les clôtures situées aux croisements de voies et de chemins ne peuvent accuser une *hauteur* supérieure à 1,00m sur minimum 4,00m de longueur de part et d'autre du point d'intersection fictif ou réel entre les deux limites de propriété formant le croisement.

Lorsque les *clôtures** sont réalisées sous forme d'une combinaison de différents types de *clôtures**, la *hauteur* cumulée de tous leurs éléments constitutifs ne peut être supérieure aux *hauteurs* maximales fixés ci-avant.

1.8.3 Surfaces consolidées

Dans le cas des *lots** accueillant des *maisons unifamiliales**, la réalisation de surfaces consolidées sous forme de *terrasses** est interdite sur les dalles formant le plafond du dernier *niveau**.

1.8.4 Murets d'agrément

Dans les espaces extérieurs du *domaine privé*, les *murets d'agrément* ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 1,50 m. Ils doivent accuser une distance égale à au moins leur hauteur par rapport aux limites de propriété privée et respecter un recul de minimum 2,00m par rapport au *domaine public*.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public

La délimitation des fonds destinés à être cédés en tant que *domaine public* est reprise dans la partie graphique du présent PAP NQ.

La quote-part *domaine public* / *domaine privé* se présente comme suit:

BILAN SOMMAIRE DES SURFACES			
délimitation du PAP	153.762 m2	=	100,00%
domaine public	73.901 m2	=	48,06%
rues, trottoirs, stationnements, chemins	30.585 m2		
école (lot 3.08.019)	9.058 m2		
espaces verts publics	34.258 m2		
domaine privé	79.861 m2	=	51,94%

Fiche de synthèse jointe au rapport justificatif du présent PAP NQ

2.2 Remblais et déblais

La partie graphique du présent PAP NQ reprend les courbes de niveau du *terrain naturel** ainsi que les cotes de niveau projetées. Les coupes A-A, B-B, C-C et D-D de la partie graphique reprennent sommairement les déblais et remblais projetés. Ces derniers seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

2.3 Aménagement des espaces verts

Les espaces verts publics portant le sigle EVP-1 sont prioritairement destinés à l'aménagement d'aires de jeux et d'activités, ainsi qu'à la transition entre les fonds couverts par le présent PAP NQ et les fonds limitrophes.

Les espaces verts publics portant le sigle EVP-2 sont destinés prioritairement à la rétention des eaux pluviales.

Les espaces verts publics portant le sigle EVP-1 et EVP-2 peuvent accueillir des surfaces consolidées pour le passage et la manœuvre de véhicules de service et de secours. Leurs bords peuvent être réalisés en gazon stabilisé carrossable.

De plus, les aménagements et installations suivants sont autorisés :

- chemins piétonniers

- chemins cyclables
- chemins agricoles
- aires de jeux et d'activités
- mobilier urbain, y compris abris pour bicyclettes
- installations de jeux
- installations et aménagements nécessaires pour la rétention des eaux pluviales
- installations et aménagements liés à la viabilisation (éclairage, approvisionnement, assainissement)

2.4 Plantations

2.4.1 Végétation à conserver

La partie graphique du présent PAP NQ reprend la végétation en place qui doit être conservée. Les détails concernant la conservation et l'intégration de cette végétation à l'aménagement des espaces verts publics sont à préciser dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

2.4.2 Plantations obligatoires

La partie graphique du présent PAP NQ reprend le nombre et la localisation des arbres à planter, sauf dans les espaces verts publics portant les sigles EVP-1 et EVP-2. Dans ces espaces, minimum 1 arbre par tranche de 200 m² de surface est à planter.

2.4.3 Essences



- Arbres existants
- 1 Allée principale et CR
- 2 Voie Verte
- 3 Chemin des champs
- 4 Place du Village
- 5 Hubs de mobilité
- 6 Placettes
- 7 Espaces-Rue
- 8 Parcs

Les essences indigènes sont à privilégier. Elles doivent être adaptées aux sites argileux et être choisies parmi la liste „Seltene heimische Baumarten in Luxemburg“¹.

Allée principale et CR :

- Rangée d'arbres (grandes couronnes)
 - Tilleuls à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Voie verte:

- Rangée d'arbres (couronnes moyennes)
 - Trembles (*Populus tremula*) ou Févier d'Amérique (*Gleditsia triacanthos*) ou Ailante (*Ailanthus altissima*)

Chemin des champs

- Ensemble d'arbres clairsemés (couronnes petites et moyennes)
 - Arbres fruitiers et sortes apparentées, respectivement affinées, arbres fruitiers à haute tige
 - Noyers (*Juglans regia*), environ 30%
 - Cerisiers: bigarreau noir, bigarreau précoce, bigarreau tardif, environ 5%
 - Noisetiers (*Corylus colurna*), environ 5%
 - Poiriers (Comtesse de Paris, Beurré hardy, Clapp's Favourite, Précoce de Trevoux), environ 5%
 - Pruniers (Prune jaune, Reine-claude verte, Prune Czar, Pruneaux), environ 5%
 - Pommiers (Jakob Lebel, James Grieve, Goldrenette, Boskoop rouge, Pomme Cloche, Reinette étoilée rouge, Triumph de Luxembourg), environ 30%
 - Cormiers (*Sorbus domestica*), environ 5%
 - Sorbiers (*Sorbus torminalis*), environ 5%
 - Poiriers francs (*Pyrus pyraeaster*), environ 5%
 - Pommiers sauvages (*Malus sylvestris*), environ 5%

Place du village:

- Arbres solitaires (grandes couronnes)
 - Copalmes d'Amérique (*Liquidambar styraciflua*), groupés
 - Tulipiers de Virginie (*Liriodendron tulipifera*), groupés

Hubs de mobilité

- Arbres solitaires (petites couronnes)
 - Chênes pédonculés (*Quercus robur* 'Fastigiata')
 - Ormes au port colonnaire (*Ulmus hybr.* 'Columnella')
 - Ormes de Hollande (*Ulmus hollandia* 'Lobel')
 - Robiniers faux acacias pyramidaux (*Robinia pseudoacacia* 'Pyramidalis')
 - Charmes communs fastigiés (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')

Placettes:

- Arbres solitaires (couronnes petites et moyennes)
 - Pommiers à fleurs (*Malus tschonoskii*)
 - Sorbiers de Thuringe (*Sorbus thuringiaca*)
 - Mérisiers des oiseaux (*Prunus avium*)
 - Cerisiers du Japon (*Prunus* 'Accolade')

¹ Administration des Eaux et Forêt Luxembourg, Luxembourg 2008, Seltene heimische Baumarten in Luxemburg

- Cerisiers de Sargent (*Prunus sargentii*)

Espaces-Rue :

- Arbres solitaires (couronnes moyennes)
 - Chênes des marais (*Quercus palustris*)
 - Chicots féviers (*Gymnocladus dioicus*)
 - Frênes communs (*Fraxinus excelsior*)
 - Charmes communs (*Carpinus betulus*)
 - Érables planes (*Acer platanoides*)

Parcs:

- Arbres solitaires (grandes couronnes)
 - Marronniers blancs (*Aesculus hippocastanum*), en bordure du site
 - Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), en bordure d'eau
 - Saules pleureurs dorés (*Salix alba 'Tristis'*), en bordure d'eau, petits espaces de jeux
 - Peupliers trembles (*Populus tremula*), disséminés
 - Chênes pédonculés (*Quercus robur*), aux croisements des chemins
 - Chênes des marais (*Quercus palustris*), aux croisements des chemins
 - Différentes sortes de tilleuls à petites feuilles (*Tilia cordata*), aux croisements des chemins

2.4.4 Mise en œuvre

Les arbres d'une hauteur adulte supérieure à 2,00 m doivent être plantés à une distance de minimum 1,50 m par rapport aux limites de propriété privées.

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

2.5 Infrastructures techniques

2.5.1 Evacuation et rétention des eaux pluviales

Pour des raisons de lisibilité le réseau d'évacuation des eaux pluviales et les aménagements en vue de la rétention des eaux pluviales sont repris sommairement dans la partie graphique du présent PAP NQ. Le réseau d'évacuation des eaux pluviales et les aménagements en vue de la rétention des eaux pluviales ainsi que les raccords individuels seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ en accord avec le dossier relatif à l'accord de principe repris dans les documents supplémentaires annexés au rapport justificatif du présent PAP NQ.

2.5.2 Evacuation des eaux usées

Pour des raisons de lisibilité le réseau des eaux usées est repris sommairement dans la partie graphique du présent PAP NQ. Le réseau des eaux usées et les raccords individuels seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ en accord avec le concept d'assainissement repris dans les documents supplémentaires annexés au rapport justificatif du présent PAP NQ.

3. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR LE DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER

3.1 Intégration urbanistique et architecturale

La préservation du terrain naturel ainsi que l'étude soignée des raccords par rapport aux *constructions** voisines doivent dicter la conception architecturale.

Pour les *maisons** en *ordre contigu**, la conception architecturale doit être telle que le parcellaire reste lisible en façade tout en générant un ensemble cohérent au niveau des proportions, des matériaux et des couleurs.

Par groupe de *lots**, les *appentis* et *abris de jardin* doivent s'accorder du point de vue de la conception et des matériaux.

3.2 Modelage topographique

Dans le cas où la différence de cote altimétrique entre le *domaine privé* et le *domaine public* est égale ou inférieure à 1,00 m, la transition entre le *domaine privé* et le *domaine public* doit être assurée par la mise en œuvre de talus. Lorsque la différence de cote altimétrique entre le *domaine privé* et le *domaine public* est supérieure à 1,00 m, la transition entre le *domaine privé* et le *domaine public* peut être assurée par la mise en œuvre de *murs de soutène-*

ment. Dans ce cas, l'échelonnage des *murs de soutènement* est obligatoire afin d'éviter tout effet de barrière visuelle entre le *domaine privé* et le *domaine public*.

3.3 Traitement des toitures

3.3.1 Matériaux

Les matériaux suivants sont proscrits :

- gravats et cailloux blancs et noirs
- gravats et cailloux scintillants

3.3.2 Éléments intégrés à la toiture

L'habillage des *cabanons techniques* et des *installations techniques* est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

Les *cabanons techniques* et les *installations techniques* peuvent être regroupées en toiture à la limite mitoyenne.

3.3.3 Structures légères en guise de toiture

Seul le dernier *niveau** des *dépendances** portant le sigle **GA** peut être surmonté de *structures légères*.

3.4 Conditions à respecter pour la conception des espaces extérieurs

3.4.1 Surfaces scellées

Pour les *surfaces scellées** les matériaux suivants sont interdits :

- gravats et cailloux blancs et noirs
- gravats et cailloux scintillants

3.4.2 Surfaces non scellées

Les surfaces non scellées doivent accueillir des plantations. La mise en œuvre de gazon et de plantes artificiels est interdite.

3.4.3 Marges de reculement

Lots* accueillant des maisons unifamiliales* et des maisons plurifamiliales*

Dans les *marges de reculement* adjacentes au *domaine public*, les *surfaces scellées** sont interdites :

- sur une profondeur de 2,00 mètres lorsque les *marges de reculement* sont égales ou supérieures à 2,00 m ;
- sur toute la profondeur entre le *domaine public* et la *limite de surfaces constructibles** lorsque cette profondeur est inférieure à 2,00m.

Peuvent cependant y être réalisés :

- des accès, installations et aménagements tels que repris au point 1.6.2 du présent document ;
- des *murs de soutènement* tels que repris au point 1.8.1 du présent document ;
- des *clôtures** telles que reprises au point 1.8.2 du présent document.

Lots* accueillant les dépendances* portant le sigle GA et lot* 3-04-01

Les *marges de reculement* adjacentes au *domaine public* doivent être aménagées dans le même esprit que le *domaine public*.

Lot* n° 3-08-01

Les *marges de reculement* adjacentes au *domaine public* ne peuvent être scellées qu'à 50%. Les parties scellées doivent être aménagées dans le même esprit que le *domaine public*.

4. DISPOSITIONS SPECIALES

4.1 Mise en œuvre de l'article 29 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 – régime 2011 – concernant l'aménagement communal et le développement urbain

50% des *logements** autorisés 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 *logements** réservés à la réalisation de logements à coût modéré sont localisés dans les *lots** suivants :

Quartier nord 01		Quartier sud 02	
lot	nombre de logements	lot	nombre de logements
1.01.05	8	2.02.01	3
1.02.01	6	2.02.03	1
1.03.03	6	2.02.04	1
1.04.01	6	2.03.01	5
1.06.04	6	2.06.01	7
1.07.05	6	2.06.02	5
1.08.01	6	2.07.01	5
1.10.01	1	2.09.01	6
1.10.02	1	2.09.06	3
1.10.03	1	2.09.07	6
1.10.04	1	2.10.02	6
1.10.05	1		
1.10.06	1		
1.10.07	1		
1.10.08	1		
1.10.09	1		
1.12.05	6		
1.15.02	6		
1.16.06	8		
1.17.01	1		
1.17.03	6		
1.17.05	1		
1.17.06	1		
1.19.02	4		

Quartier ouest 03	
lot	nombre de logements
3.01.01	6
3.01.05	6
3.06.01	8
3.06.02	1
3.06.03	1
3.06.04	1
3.06.05	1
3.06.06	1
3.06.07	1
3.07.06	6
3.09.01	1
3.09.03	1
3.09.04	1
3.10.01	8
3.10.07	5
3.12.01	6
3.12.02	6

194

Les modalités d'application sont arrêtées au niveau de la convention dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

III. TERMINOLOGIE

5. 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».

6. DEFINITIONS SUPPLEMENTAIRES

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

- Abri de jardin
*Dépendance** close destinée au rangement et au stockage de matériel lié l'entretien et à la jouissance d'un jardin.
- Appentis
*Dépendance** ouverte ou close destinée au rangement et au stockage ainsi qu'au stationnement de bicyclettes.
- Cabanon technique
Les cabanons regroupant des *installations techniques* sont appelés *cabanons techniques*.
- Domaine public
On entend par *domaine public*, les fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- Domaine privé
Par opposition au *domaine public*, on entend par *domaine privé* la somme des *terrains à bâtir nets** viabilisés
- Engin de transport motorisé
On entend par *engin de transport motorisé* tout engin à 2, 3 ou 4 roues pourvu d'un moteur et accueillant maximum 2 personnes.
Seules les bicyclettes électriques ne sont pas considérées comme *engins de transport motorisés*.
- Hauteur
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**.
Dans le cas des murs et *murs de soutènement* mis en œuvre pour l'aménagement des espaces extérieurs, la *hauteur* se mesure à partir du terrain fini et au point le plus élevé de chaque pan de mur et de chaque pan de *mur de soutènement*.
- Hauteur libre sous plafond
On entend par *hauteur libre sous plafond* la *hauteur* mesurée du sol fini au plafond fini non compte tenu du système porteur apparent, le cas échéant.
- 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 lavage. 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.

- Logements pour personnes à besoins spécifiques

On entend par *logements pour personnes à besoins spécifiques*, tous logements réalisés sur base d'une programmation architecturale spécialisée, tels que notamment les logements du type résidence-service pour personnes âgées, les logements pour étudiants, les logements encadrés et les logements communautaires.

- Marges de reculement

On entend par *marges de reculement* les parties d'un *terrain à bâtir net** situées entre les limites de ce terrain et les *limites de surfaces constructibles** respectivement les alignements de façades.

- Maison

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

- Micro-entreprise

Est considérée comme *micro-entreprise* au sens du présent document, une entreprise effectuant uniquement des prestations de services et occupant maximum 2 personnes.

- Mur pare-vue

On entend par *mur pare-vue* un mur entre les espaces extérieurs privatifs de deux *logements de type unifamilial** ou de 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 espace extérieur.

- Mur de soutènement

On entend par *mur de soutènement* un mur vertical ou sub-vertical qui permet de contenir des terres ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent sur une surface réduite. Est considéré comme *mur de soutènement* au sens de la présente partie écrite, tout mur destiné à surmonter une différence de niveau du terrain aménagé d'un mètre ou plus, qu'il s'agisse de la différence de niveau entre deux *lots** ou entre le *domaine public* et le *domaine privé*.

- Rez-de-chaussée

On entend par *rez-de-chaussée*, le *niveau** d'une *construction principale** ou d'une *dépendance** placé de plain-pied par rapport à la *voie desservante** ou *niveau** légèrement surélevé ou décaissé par rapport à la *voie desservante**.

- Structures légères

On entend par *structures légères*, des constructions filigranes, destinées à la fixation de tauds, de panneaux solaires ou de lamelles en vue d'ombrager et/ou de protéger les surfaces qu'elles surplombent des intempéries.

- 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 utile habitable (SUH)

Est considérée comme *surface utile d'habitation* la surface totale du logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs non compris caves, garages, greniers et, dans les immeubles en copropriété, tous les espaces communs.

Les ateliers, surfaces commerciales ou autres dépendances professionnelles sont exclus jusqu'à un maximum de 20 m²

Sont toutefois compris les mansardes ou les espaces permettant l'aménagement de mansardes mais uniquement dans la mesure où la hauteur minimum de la mansarde est d'au moins 2 mètres et que celle-ci dispose d'un accès normal et d'une surface totale de fenêtre dépassant 0,375 m².

- Surface de service (SS)

Est considérée comme surface de service, la surface correspondant à 50% de la surface construite brute* accueillant des activités de restauration et débits de boisson.

- Toitures

- Toiture plate

Est considéré comme *toiture plate*, toute toiture composée d'un ou de plusieurs pans dont l'inclinaison est égale ou inférieure à 6%.

- Toit vert

Est considéré comme *toit vert*, la couverture d'une construction constituée de différentes composantes, dont notamment un substrat de croissance et une couche végétale.