

VILLE DE LUXEMBOURG

**PAP « NOUVEAU QUARTIER »
VAL ST. ANDRE**

PARTIE ECRITE

Version du 16.03.2020

pour procédure d'adoption

TABLE DES MATIERES

A.	GÉNÉRALITÉS	5
B.	PRESCRIPTIONS	5
I.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	5
1.	DELIMITATION ET CONTENANCE DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	5
2.	ESPACES VERTS PUBLICS	5
2.1.	Situation	5
2.2.	Constructions et aménagements autorisés	5
3.	VOIES DE CIRCULATION ET SURFACES RESERVEES A LA MOBILITE	5
3.1.	Situation	5
3.2.	Destination	6
3.2.1.	Voie de circulation motorisée	6
4.	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLICS	6
5.	EVACUATION	6
5.1.	Évacuation des eaux pluviales	6
5.2.	Évacuation des eaux usées	6
6.	MODELAGE DU TERRAIN	6
II.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	7
1.	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	7
2.	MODE D'UTILISATION DU SOL	7
2.1.	Prescriptions générales	7
2.2.	Prescriptions particulières	7
2.2.1.	Fonctions autorisées sur les lots n° 1 et n° 2	7
2.2.2.	Fonctions autorisées sur le lot n° 3	7
3.	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	7
3.1.	Surface construite brute	7
3.2.	Emprise au sol	7
3.3.	Surface pouvant être scellée	7
3.4.	Espaces verts privés	7
3.4.1.	Situation	7
3.4.2.	Destination et aménagement	8

3.5.	Surfaces constructibles	8
3.5.1.	Limites des surfaces constructibles	8
3.5.2.	Saillies par rapport aux façades	8
3.5.2.1.	Avant-corps et balcons	8
3.5.2.2.	Débords de toiture	8
3.5.2.3.	Installations techniques en façade	8
3.5.2.4.	Éléments architecturaux	8
3.5.2.5.	Éléments pare-vue	8
3.5.2.6.	Cours anglaises	9
3.5.2.7.	Auvents	9
3.6.	Reculs et distances entre constructions	9
3.6.1.	Reculs	9
3.6.2.	Distances	9
3.7.	Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	9
3.8.	Hauteurs des constructions	9
3.9.	Type des constructions	9
3.10.	Unités de logements	9
3.10.1.	Nombre d'unités logements	9
3.10.2.	Types de logements	10
4.	ACCES	10
5.	FORME DES TOITURES	10
6.	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	10
7.	AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	10
7.1.	Espaces verts privés	10
7.2.	Plantations	10
7.2.1.	Haies et arbustes	10
7.2.2.	Arbres	11
7.3.	Éclairage, enseignes	11
8.	MODELAGE DU TERRAIN	11
8.1.	Murs de soutènement	11
8.1.1.	Implantation des murs de soutènement	11
8.1.2.	Hauteurs	11
9.	CLOTURES	11
9.1.	Clôtures entre parcelles privatives	11

9.1.1.	Implantation des clôtures	11
9.1.2.	Hauteur des clôtures	11
9.2.	Clôtures entre parcelles privatives et domaine public	12
9.2.1.	Implantation des clôtures	12
9.2.2.	Hauteur des clôtures	12
9.2.3.	Exceptions	12
10.	SERVITUDES	12
10.1.	Servitude de type urbanistique - toitures (Dachlandschaft)	12
10.1.1.	Conception	12
10.1.2.	Intégration et dimensions des installations techniques	12
10.1.3.	Éléments intégrés à la toiture	12
10.2.	Servitude – Espace vert privé ouvert au public	12
10.3.	Servitudes techniques	13
10.4.	Servitude écologique	13
11.	CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS NATURELS A CONSERVER	13
11.1.	Constructions à conserver	13
11.2.	Éléments naturels à conserver	13
12.	LOGEMENTS A COUT MODERE	13
13.	MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP NQ - CONDITIONS NECESSAIRES POUR LA VIABILITE DU PAP	13
C.	TERMINOLOGIE	14

A. GÉNÉRALITÉS

La présente partie écrite fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » Val St. André, appelé par la suite PAP NQ et fait référence au plan n° G-1-01, appelé par la suite partie graphique. La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans la présente partie écrite respectivement la partie graphique, les dispositions réglementaires du PAG et les règles générales d'urbanisme (titre II) du *Règlement sur les Bâtisses* de la Ville de Luxembourg en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP NQ font foi.

Certaines dispositions de la présente partie écrite renvoient à la mise en œuvre du présent PAP NQ. Il s'agit de la mise en œuvre conformément aux dispositions du Chapitre 5 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain-régime 2017.

Les termes en italique suivis d'un astérisque sont définis au point C TERMINOLOGIE du présent document.

B. PRESCRIPTIONS

I. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

1. DELIMITATION ET CONTENANCE DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

La partie graphique reprend la délimitation des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics destinés à être cédés au domaine public communal.

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

Surface brute du terrain : 1,8318 ha

Surface nette du terrain : 1,5024 ha

Surface cédée au domaine public communal : 0,3294 ha

Taux de cession : 17,98 %

2. ESPACES VERTS PUBLICS

2.1. Situation

La partie graphique reprend les différents espaces verts publics marqués du sigle EVP 1 et EVP 2.

2.2. Constructions et aménagements autorisés

Les surfaces portant le sigle EVP 1 et EVP 2 ne peuvent accueillir aucune construction, à l'exception de :

- Murs de soutènement ;
- Clôtures ;
- Chemins piétons ;
- Mobilier urbain ;
- Fossés et bassins de rétention des eaux pluviales et
- Réseaux d'approvisionnement et d'assainissement.

3. VOIES DE CIRCULATION ET SURFACES RESERVEES A LA MOBILITE

3.1. Situation

La partie graphique reprend la voie de circulation motorisée et les chemins piétons à céder en tant que domaine public communal.

3.2. Destination

3.2.1. Voie de circulation motorisée

La voie de circulation motorisée est réservée aux usagers de la cité jardinière et du home des scouts situés à l'est du site ainsi qu'au passage de véhicules de secours et de services.

4. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLICS

Le présent PAP NQ ne prévoit pas d'emplacements de stationnement publics.

5. EVACUATION

5.1. Évacuation des eaux pluviales

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif.

Le concept de gestion des eaux pluviales joint au dossier du présent PAP NQ à titre indicatif (voir documents supplémentaires) reprend les surfaces destinées à la rétention ouverte des eaux pluviales ainsi que le tracé de la canalisation pour eaux pluviales. Le détail des installations de rétention et d'évacuation des eaux est à intégrer à titre contraignant au niveau des documents relatifs à la mise en œuvre du présent PAP NQ.

5.2. Évacuation des eaux usées

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif.

Le concept d'évacuation des eaux usées est joint au dossier du présent PAP NQ à titre indicatif (voir documents supplémentaires). Le détail des installations d'évacuation des eaux usées est à intégrer à titre contraignant au niveau des documents relatifs à la mise en œuvre du présent PAP NQ.

6. MODELAGE DU TERRAIN

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

II. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

La partie graphique reprend la délimitation des différents lots.

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique indiquent la contenance des différents lots.

2. MODE D'UTILISATION DU SOL

2.1. Prescriptions générales

Le Plan d'Aménagement Général de la Ville de Luxembourg définit les fonds couverts par le présent PAP NQ comme « zone d'habitation 2 [HAB-2] ». La partie Nord est superposée d'une zone de servitude « urbanisation - éléments naturels » portant le sigle EN.

Le présent PAP NQ ne prévoit pas de constructions dans la zone de servitude « urbanisation - éléments naturels » portant le sigle EN.

2.2. Prescriptions particulières

2.2.1. Fonctions autorisées sur les lots n° 1 et n° 2

La surface brute à dédier à des fins de logement est de 80 % au minimum.

Hormis l'habitat, sont également autorisés, mais uniquement au rez-de-chaussée et au premier étage :

- Des commerces de détail ;
- Des services administratifs ou professionnels (bureaux et administrations) ;
- Des crèches.

2.2.2. Fonctions autorisées sur le lot n° 3

La surface brute à dédier à des fins de logement est de 80 % au minimum.

Hormis l'habitat, sont également autorisés, mais uniquement au rez-de-chaussée :

- Des services administratifs ou professionnels (bureaux et administrations).

3. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

3.1. Surface construite brute

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface construite brute réalisable sur chaque lot.

3.2. Emprise au sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface d'emprise au sol réalisable sur chaque lot.

3.3. Surface pouvant être scellée

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface du scellement du sol réalisable sur chaque lot.

3.4. Espaces verts privés

3.4.1. Situation

La partie graphique reprend les espaces verts privés (sigles EVp 1, EVp 2, EVp 3, EVp 4).

3.4.2. Destination et aménagement

Sur les surfaces portant les sigles EVp 1, EVp 2 et EVp 3 des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique, à réaliser par la Ville, l'État ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés, à condition que leur implantation se limite au strict minimum.

L'espace vert privé 4 (EVp 4) est ouvert au public et destiné aux jeux et à la détente, il ne peut accueillir aucune construction, à l'exception de :

- Murs de soutènement ;
- Fossés de rétention des eaux pluviales.

3.5. Surfaces constructibles

3.5.1. Limites des surfaces constructibles

La partie graphique reprend les différentes limites des surfaces constructibles.

3.5.2. Saillies par rapport aux façades

3.5.2.1. Avant-corps et balcons

Les *balcons** peuvent être en saillie de maximum 1,50m par rapport aux façades.

Les *avant-corps** peuvent être en saillie de maximum 1,00 m par rapport aux façades.

Par façade, la surface en élévation cumulée des *avant-corps** et des *balcons** ne peut pas être supérieure à 50 % de la surface en élévation de la façade à laquelle ils se rapportent. Les garde-corps des *balcons**, qu'ils soient opaques ou transparents, sont à inclure dans la surface en élévation des *balcons**.

Les *avant-corps** et les *balcons** peuvent être disposés en coin et être réunis aux angles des constructions ainsi qu'à la limite de parcelle ou de propriété mitoyenne latérale. Lorsque les *avant-corps** et les *balcons** ne sont pas regroupés en limite de parcelle ou de propriété mitoyenne latérale, ils doivent accuser, par rapport à cette limite latérale, un recul égal ou supérieur à la valeur de leur saillie.

Les *avant-corps** et les *balcons** ne peuvent pas être en saillie par rapport à l'étage en retrait.

Les *avant-corps** et les *balcons** peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

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

3.5.2.2. Débords de toiture

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

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

3.5.2.3. Installations techniques en façade

Les *installations techniques** peuvent être en saillie de maximum 0,50 m par rapport aux façades.

Elles sont uniquement admissibles sur les façades postérieures, sauf les tuyaux de descente d'eau pluviale qui sont également admissibles sur les façades antérieures et latérales.

Les *installations techniques** peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

3.5.2.4. Éléments architecturaux

Les *éléments architecturaux** peuvent être en saillie de maximum 0,50 m par rapport aux façades. Ils ne peuvent être en saillie par rapport aux *avant-corps** et aux balcons.

Par façade, la surface de façade cumulée des *éléments architecturaux** ne peut être supérieure à 5 % de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

Les *éléments architecturaux** peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

3.5.2.5. Éléments pare-vue

Au rez-de-chaussée les *éléments pare-vue** peuvent être en saillie de maximum 3,00 m par rapport à la façade.

Les *éléments pare-vue** sont uniquement autorisés entre deux unités de logement ou autres unités de propriété.

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

3.5.2.6. Cours anglaises

Les *cours anglaises** peuvent être en saillie de maximum 1,20 m par rapport aux façades.

Les *cours anglaises** peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

3.5.2.7. Auvents

Les *auvents** peuvent être en saillie de maximum 0,70 m par rapport aux façades.

Les *auvents** peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

3.6. Reculs et distances entre constructions

3.6.1. Reculs

Les reculs des constructions par rapport aux limites des lots sont repris dans la partie graphique et sont définis, selon les cas par :

- Les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et
- Les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

3.6.2. Distances

Les distances entre constructions sont reprises dans la partie graphique.

3.7. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent le nombre de niveaux réalisable sur chaque lot.

La partie graphique reprend les lots avec toiture plate où un étage en retrait (sigle 1R) peut être réalisé au-dessus du dernier niveau plein de la construction destinée au séjour prolongé. La surface hors œuvre de cet étage en retrait ne peut être supérieure à 80% de la surface hors œuvre du niveau plein situé juste en dessous.

3.8. Hauteurs des constructions

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la hauteur des constructions réalisable sur chaque lot.

La hauteur des constructions sur le lot n° 1 est la différence d'altitude entre le point de référence 1(REF 1) inscrit dans la partie graphique et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère.

Pour tous les autres lots, la hauteur des constructions est 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.

Lorsque la 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.

3.9. Type des constructions

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent le type des constructions réalisable sur chaque lot.

3.10. Unités de logements

3.10.1. Nombre d'unités logements

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent le nombre d'unités de logement réalisable sur chaque lot.

3.10.2. Types de logements

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les types de logement réalisables sur chaque lot.

4. ACCES

La disposition des accès carrossables est reprise dans la partie graphique.
Chaque lot ne peut disposer que d'un seul accès carrossable.

5. FORME DES TOITURES

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la forme des toitures réalisable sur chaque lot.

6. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés requis est fixé comme suit :

Doivent être fournis

- Pour les logements dans les maisons plurifamiliales :
Au maximum 1,2 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement.
- Pour les commerces de détail :
1 emplacement par tranche de 100 m² de la surface construite brute.
- Pour les bureaux et administrations :
Au maximum 1 emplacement par tranche de 175 m² de la surface construite brute et
Au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m² de la surface construite brute.
- Pour les crèches :
1 emplacement par tranche de 100 m² de la surface construite brute.

Aucun emplacement de stationnement à l'air libre ne peut être aménagé sur le domaine privé.

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

7. AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

7.1. Espaces verts privés

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique indiquent pour chaque lot la surface scellée maximale. Toutes les autres surfaces sont à aménager sous forme de verdure.

7.2. Plantations

7.2.1. Haies et arbustes

Les haies bordant le domaine public communal ne peuvent contenir ni des plantes à ronces et épines, ni des plantes produisant des substances psychotropes.

Les pieds des haies doivent se situer à minimum 0,50 m des limites de parcelle.

Les essences des arbustes plantés doivent être choisies en fonction de leur hauteur maximale à l'âge adulte. Leur hauteur maximale à l'âge adulte ne pourra être supérieure à 2,00 m.

Les essences suivantes sont interdites pour les haies et les arbustes :

- Toutes sortes de conifères à l'exception de *Taxus baccata*
- *Prunus laurocerasus*
- *Berberis*
- *Bambus*

7.2.2. Arbres

Les essences des arbres plantés doivent être choisies en fonction de leur hauteur maximale à l'âge adulte. Leur hauteur maximale ne peut être supérieure à 15,00 m.

L'axe des troncs d'arbres doit accuser une distance minimale de 2,00 m par rapport au domaine public et par rapport aux limites des lots privés.

Les essences suivantes sont interdites :

- Toutes sortes de conifères à l'exception de *Taxus baccata*, *Larix*, *Pinus* et *Ginkgo*.

7.3. Éclairage, enseignes

L'installation d'enseignes ou de publicités sur les toits est interdite.

8. MODELAGE DU TERRAIN

Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés. Ces derniers seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

8.1. Murs de soutènement

8.1.1. Implantation des murs de soutènement

Les murs de soutènement ne faisant pas office de clôture doivent être implantés en retrait de minimum 1,00 m par rapport aux limites de propriété.

8.1.2. Hauteurs

La hauteur des murs de soutènement ne faisant pas office de clôture est mesurée à partir du terrain le plus bas.

La hauteur maximale des murs de soutènement ne faisant pas office de clôture est de 1,50 m.

Cette hauteur peut être majorée en bordure des espaces verts privés EVp 3 et EVp 4 pour compléter les murs de soutènement existants ou gérer les différences de niveau sans détruire la végétation existante.

Plusieurs murs de soutènement consécutifs sont autorisés, à condition qu'ils soient séparés par des paliers de minimum 1,00 m de profondeur. La différence de niveau entre deux paliers consécutifs ne peut être supérieure à 1,50 m.

9. CLOTURES

9.1. Clôtures entre parcelles privatives

9.1.1. Implantation des clôtures

Les clôtures entre parcelles privatives sont à implanter à la limite de propriété.

9.1.2. Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures entre parcelles privatives s'apprécie par rapport au terrain existant ou remodelé, le cas échéant. Lorsque le niveau du terrain n'est pas le même des deux côtés d'une clôture, leur hauteur s'apprécie par rapport au terrain le plus haut.

Les clôtures aux limites de parcelles privatives peuvent être réalisées sous forme de murs, de murs de soutènement ou de plantations, ou d'une combinaison de ces éléments. Des grillages, peuvent être intégrés aux plantations.

Les hauteurs maximales sont fixées comme suit :

- Murs : 0,70 m ;
- Murs de soutènement : 1,00 m ;
- Plantations : 1,50 m ;
- Grillages intégrés aux plantations : 1,50 m ;
- Combinaison de tous ces éléments : 1,50 m.

9.2. Clôtures entre parcelles privatives et domaine public

9.2.1. Implantation des clôtures

Les clôtures entre parcelles privatives et domaine public sont à implanter à la limite de propriété.

9.2.2. Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures entre les parcelles privatives et le domaine public s'apprécie par rapport à l'axe de la voie desservante ou du chemin piéton, selon le cas.

Les clôtures séparant les parcelles privatives et le domaine privé peuvent être réalisées sous forme de murs, de plantations, de grillages, de panneaux ajourés (minimum 50 % de vides) ou d'une combinaison de tous ces éléments. Des grillages, peuvent être intégrés aux plantations.

Les hauteurs maximales sont fixées comme suit :

- Murs : 0,70 m ;
- Murs de soutènement : 0,70 m ;
- Plantations : 1,20 m ;
- Grillages ou panneaux ajourés : 1,20 m ;
- Grillages intégrés aux plantations : 1,20 m ;
- Combinaison de ces éléments : 1,20 m.

9.2.3. Exceptions

Sur le lot n° 4, il peut être dérogé aux prescriptions des points 9.2.1 *Implantation des clôtures* et 9.2.2 *Hauteur des clôtures* afin de préserver, réparer et compléter les parties de murs de soutènement existants à conserver, tel que repris sur la partie graphique.

10. SERVITUDES

10.1. Servitude de type urbanistique - toitures (Dachlandschaft)

10.1.1. Conception

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade.

Sauf exceptions reprises dans les articles 10.1.2 et 10.1.3, les toitures doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée plantée en extensif ou en tant que toiture-terrasse avec revêtement minéral ou bois.

Les toitures au-dessus des étages en retrait ne peuvent être aménagées en tant que toiture-terrasse.

10.1.2. Intégration et dimensions des installations techniques

À l'exception des souches de cheminée, de ventilation et des antennes, tous les équipements et *installations techniques** doivent se trouver dans l'intérieur de l'étage en retrait ; les panneaux solaires doivent être installés dans un gabarit formé par 25° sur l'étage en retrait muni d'un toit plat.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat et doivent accuser un recul de minimum 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade des niveaux pleins et de l'étage en retrait.

Aux endroits où le recul de l'étage en retrait par rapport aux niveaux inférieurs est égal ou supérieur à 1,00 m, les cabanons d'ascenseur peuvent se situer à l'aplomb de la façade de l'étage en retrait.

10.1.3. Éléments intégrés à la toiture

Sans préjudice des prescriptions en matière de sécurité, les dômes de lumière, les verrières, les lanterneaux et autres éléments intégrés à la toiture destinés à assurer l'éclairage doivent :

- Accuser un recul de minimum 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade ;
- Accuser une hauteur de maximum 1,50 m ;
- Respecter les hauteurs maximales pour constructions.

10.2. Servitude – Espace vert privé ouvert au public

Le lot n° 4 constitue un espace vert privé ouvert au public.

L'aménagement et l'entretien de cet espace sera à charge du propriétaire du lot n° 4.

10.3. Servitudes techniques

Les marges de reculement latérales entre les lots n° 1 et n° 2 sont à laisser libres de toutes nouvelles plantations sous forme d'arbres et d'arbustes et de toute construction afin d'assurer l'accès aux conduites enterrées situées entre les deux bâtiments.

Afin de garantir l'évacuation des eaux pluviales provenant de l'espace vert privé EVp 4 vers le bassin de rétention à ciel ouvert de l'espace vert privé EVP 2, le lot n°3 est frappé d'une servitude pour canalisation enterrée publique, traversant le lot n° 3 au nord-est du bâtiment n° 3.3.

10.4. Servitude écologique

La partie graphique du PAP NQ définit des servitudes écologiques à l'intérieur desquelles les biotopes protégés seront à maintenir et à mettre en valeur. La destruction ou la réduction des biotopes protégés y sont interdites. Aucune construction ni aucun remblai ou déblai qui pourraient nuire à l'intégrité du biotope concerné n'y sont autorisés.

Les différents espaces libres sur le domaine public et sur le domaine privé doivent accueillir les plantations et aménagements prévus en tant que mesures de compensation pour les biotopes pouvant être détruits conformément à l'autorisation des autorités compétentes en la matière.

Les biotopes protégés existants situés en dehors des servitudes écologiques peuvent être détruits conformément à l'autorisation des autorités compétentes en la matière. L'étude *Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen* reprenant la nature et l'ampleur des mesures de compensation obligatoires est jointe au dossier du présent PAP NQ à titre indicatif (voir documents supplémentaires).

11. CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS NATURELS A CONSERVER

11.1. Constructions à conserver

La partie graphique reprend les parties de murs de soutènement à conserver. Ces parties existantes doivent être maintenues, réparées et complétées, le cas échéant.

11.2. Eléments naturels à conserver

La partie graphique reprend les éléments naturels existants à conserver.

12. LOGEMENTS A COUT MODERE

Au moins 10% de la surface construite brute affectée au logement doit être réservée 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 surfaces des logements à coûts modérées doivent respecter les critères de surface utile d'habitation fixées par le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 exécutant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

13. MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP NQ - CONDITIONS NECESSAIRES POUR LA VIABILITE DU PAP

La Ville de Luxembourg a élaboré un schéma de principe de prolongation du réseau de chauffage urbain existant dans la rue Val St. André s'arrêtant au coin rue Alexandre Fleming – Val St. André et de raccordement des 5 bâtiments prévus par le présent PAP NQ en vue d'une alimentation en chaleur des bâtiments.

La pose du réseau dans la rue Val St. André ne sera réalisée qu'à condition que les 5 bâtiments soient raccordés au réseau de chauffage urbain. A cet effet, avant toute réalisation de travaux d'infrastructures de chauffage urbain, l'initiateur du projet devra conclure un contrat de fourniture de chaleur par bâtiment.

C. TERMINOLOGIE

On entend au sens du présent plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :

Auvents

On entend par auvent* un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

Est considéré comme avant-corps*, toute partie de construction entièrement close en saillie et communiquant avec les pièces ou espaces auxquels elle est accolée.

Balcon

On entend par balcon* une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes fenêtres.

Cour anglaise

Est considérée comme cour *anglaise**, un fossé maçonné sur lequel prennent jour les ouvertures d'un niveau partiellement ou entièrement enterré.

Débord de toiture

On entend par *débord de toiture**, toute partie de la toiture, y compris les dispositifs liés à l'évacuation des eaux pluviales, en saillie par rapport à la façade.

Élément architectural

On entend par *élément architectural** tout élément en saillie, fixe ou mobile, faisant partie intégrante d'une façade, et ayant une destination fonctionnelle, structurante ou décorative, tels que notamment les moulures, encadrements, entablements, modénatures, bandeaux, colonnes et pilastres.

Éléments pare-vue

On entend par *élément pare-vue**, tout élément opaque fixé à une façade et destiné à protéger deux unités de logement ou deux unités de propriété contigües des vues directes.

Enseigne

On entend par *enseigne**, une inscription, forme ou image, lumineuse ou non, apposée sur une façade ou ses ouvertures ou fixée sur la toiture, y inclus le dispositif qui la supporte et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leur produit.

Installations techniques

On entend par *installations techniques**, tout élément 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 conduits de cheminée et d'aération, les descentes d'eau pluviale, les panneaux solaires, les installations photovoltaïques, les antennes, les paratonnerres, les appareils de conditionnement d'air ainsi que les ascenseurs et monte-charges.