

PAP NQ

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« RUE DE LA FORÊT »
Commune de Reisdorf

PARTIE ECRITE

VERSION COORDONNEE
suite avis de la cellule d'évaluation du 22 02 2023

Référence: 19581/64C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 27/02/2023
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding



Objet :
Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Rue de la forêt » à Reisdorf

Commune :
Administration communale de Reisdorf
2, place de l'Eglise L-9391 Reisdorf

Date :
Décembre 2022

Parcelles :
Les parcelles sont inscrites au cadastre de la commune de Reisdorf dans la section C de Reisdorf
N° cadastral des parcelles : 839/1, 839/2998, 838/3020, 813/2973 (part)

Auteur de projet :
LARUADE Stéphanie architecte & urbaniste
24 rue Jean-François Boch L-1244 Luxembourg | tél +352 - 27 28 00 30



Maîtres de l'ouvrage :
PROvac Sàrl
11, rue de l'industrie L-8399 Ecoparc Windhof
BATIPRO s.a.r.l
15, rue du golf L-1638 Senningerberg

C

Bureau d'Ingénieurs Conseils :
ICONE S.à r.l.
42, rue Tony Dutreux | L-1429 Luxembourg

Bureau Biotopes :
Biotope environnement Luxembourg Sàrl
6, route d'Arlon L-8399 Windhof

Bureau de coordination :
PROgroup S.A
11 rue de l'Industrie L -8399 Windhof



1 Table des matières

GENERALITES	5
2 PORTEE JURIDIQUE.....	5
3 CLASSEMENT SELON PAG	5
4 FONDS À CÉDER À LA COMMUNE	5
5 ESPACES VERTS.....	5
5.1 Situation.....	5
5.2 Aménagement des espaces verts publics.....	5
5.3 Servitudes de type urbanistique – Intégration paysagère.....	6
5.3.1 Plantations obligatoires	6
6 VOIES DE CIRCULATION	6
7 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	6
8 RÉSEAUX D’APPROVISIONNEMENT	7
9 MODELAGE DU TERRAIN	7
10 CONCEPT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET USEES	7
AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	7
11 MODE D’UTILISATION DU SOL	7
12 SURFACES CONSTRUCTIBLES	7
12.1 Limites des surfaces constructibles	7
12.2 Surfaces constructibles non représentées en partie graphique.....	7
12.2.1 Les constructions accolées.....	7
12.2.2 Les abris de jardin	8
12.3 Saillies par rapport aux façades	8
12.3.1 Avant-corps.....	8
12.3.2 Eléments pare-vues	8
12.3.3 Pergolas.....	8
12.3.4 Auvents	8
13 NOMBRE DE NIVEAUX.....	9
14 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.....	9
15 TOITURES	9
Toitures des dépendances dédiées à l’installation de carport (CP).....	9
Toitures des dépendances dédiées à l’installation de garages (GA).....	9
Toitures des constructions accolées	10
16 ÉTAGES EN RETRAIT	10
17 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	10
17.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	10

18	CARPORTS (CP).....	10
19	ACCES AUX CONSTRUCTIONS	10
19.1	Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux garages.....	10
19.2	Accès piétonniers aux maisons.....	10
20	AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES.....	11
20.1	Espace extérieur pouvant être scellé.....	11
20.2	Espaces verts privés.....	11
20.3	Plantations	11
20.3.1	Haies.....	11
20.3.2	Arbres.....	11
21	CLOTURES.....	11
22	PISCINES.....	12
23	SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES.....	12
24	ESTHETIQUE, COULEURS ET EMPLOI DES MATERIAUX.....	12
25	MODELAGE DU TERRAIN PRIVE	12
25.1	Remblais et déblais.....	12
25.2	Talus.....	13
25.2.1	Hauteurs.....	13
25.2.2	Distances à respecter par rapport à la limite de propriété privée	13
25.3	Murs de soutènement	13
25.3.1	Hauteur	13
25.3.2	Mise en œuvre	13
26	GESTION DES DECHETS	13
27	EVACUATION DES EAUX PLUVIALES.....	13
28	PERFORMANCE ENERGETIQUE	13
29	SERVITUDES	14
29.1	Servitude de type urbanistique – Intégration paysagère	14
30	MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP.....	14
30.1	Phasage.....	14
30.2	Logements à coûts modérés.....	14
	TERMINOLOGIE.....	17

GENERALITES

2 PORTEE JURIDIQUE

Le cadre réglementaire pour le présent plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) intitulé « Rue de la forêt » est le suivant :

- La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- Le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent PAP NQ « Rue de la forêt » (partie écrite et partie graphique), le PAG et le « règlement sur les bâtisses » de la Commune de Reisdorf sont d'application.

Il est à noter que la partie graphique du présent PAP NQ prime sur sa partie écrite (en cas de divergences entre lesdites parties).

3 CLASSEMENT SELON PAG

Pour le présent PAP-NQ, la partie graphique du PAG actuellement en vigueur fournit les renseignements suivants :

Zone de fond : Zone d'habitation 1 (HAB-1)

Zones superposées :

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Zone de servitude « urbanisation » CH - Chéruptère

Les coefficients de degré d'utilisation du sol (hors application du Pacte logement 2.0) sont les suivants :

Coefficient d'occupation du sol (COS) de **0,35**

Coefficient d'utilisation du sol (CUS) de **0,55**

Coefficient de scellement (CSS) de **0,45**

Densité de logements (DL) maximale de **16** logements par hectare brut.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

4 FONDS À CÉDER À LA COMMUNE

2.156,29m² sont cédés au domaine public communal soit **23,27%** % de la surface du PAP NQ.

La délimitation des terrains destinés à être cédés au domaine public communal est reprise dans la partie graphique. L'aménagement dudit domaine public sera précisé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

5 ESPACES VERTS

5.1 Situation

Les espaces verts publics sont représentés dans la partie graphique du PAP NQ.

5.2 Aménagement des espaces verts publics

L'aménagement des espaces verts publics sera précisé dans le cadre du projet d'exécution.

L'espace vert public peut accueillir les aménagements et installations suivants :

- Chemins piétonniers
- Installations et aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales
- Mobilier urbain
- Chemins réservés à la mobilité douce
- Murs de soutènement, marches et bordures incorporées au sol
- Installations d'éclairage
- Réseaux de distribution et d'assainissement

Dans la zone marquée « espace vert public pouvant recevoir une aire de jeux ouverte au public » l'espace vert public peut accueillir des aires de jeux et d'activités.

5.3 Servitudes de type urbanistique – Intégration paysagère

La partie graphique reprend les parties des espaces publics frappées d'une servitude « urbanisation-paysagère ».

Au sein de cet espace, les dispositions suivantes sont applicables :

- Obligation de planter une haie vive ponctuée d'arbustes et d'arbres à haute tige.
- Les plantations seront toutes des essences non invasives et adaptées aux lieux

Les détails concernant la réalisation de cette servitude de type urbanistique – Intégration paysagère sont à préciser dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

5.3.1 Plantations obligatoires

Le nombre et la position des arbres à planter sont indiqués dans la partie graphique.

Leurs positions peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ, pour peu que leur nombre soit respecté.

6 VOIES DE CIRCULATION

Les différentes voies de circulation sont reprises dans la partie graphique du présent PAP NQ.

L'ensemble des voies de circulation sont à prévoir sous forme de zone de rencontre dite « zone résidentielle ». Les voies de circulation dédiées à la circulation motorisée sont à réaliser dans des matériaux et teintes formant un ensemble cohérent et sobre.

L'aire de rebroussement prévue doit être traitée en tant que placette publique et être dimensionnée pour assurer le retournement des véhicules (voitures, camions poubelles, camions pompiers et engins de déneigement).

Le traitement exact de la mise en œuvre des aménagements des voies de circulation, aux endroits prévus dans la partie graphique du PAP NQ, sera détaillé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

7 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le présent PAP NQ prévoit la création de 10 emplacements de stationnement pour visiteurs sur le domaine public. La localisation de ces emplacements est indiquée dans la partie graphique.

L'aménagement des emplacements de stationnement sera détaillé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

8 RÉSEAUX D'APPROVISIONNEMENT

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, notamment des réseaux d'électricité, de télédistribution, etc. ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux, est fixé dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

9 MODELAGE DU TERRAIN

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

10 CONCEPT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET USEES

La partie graphique reprend de manière sommaire la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux. La surface définie dans la partie graphique du PAP NQ en tant que « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » est une emprise maximale.

L'espace inondable doit bénéficier d'un aménagement paysager. Un soin particulier doit être apporté pour l'intégration de cet espace dans le site.

Afin de garantir la multifonctionnalité de la zone inondable, sauf en cas de force majeure, il importe d'interdire toute clôture autour de celle-ci.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

11 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol sur les fonds couverts par le présent PAP NQ est repris dans le Plan d'Aménagement Général en vigueur.

12 SURFACES CONSTRUCTIBLES

12.1 Limites des surfaces constructibles

La partie graphique reprend les limites des surfaces constructibles pour

- Les constructions destinées au séjour prolongé
- Les dépendances dédiées à l'installation de garage (GA) et de carport (CP)

12.2 Surfaces constructibles non représentées en partie graphique

12.2.1 Les constructions accolées

Les lots 6 à 8 peuvent bénéficier d'une surface habitable supplémentaire, tels que des annexes ou des vérandas, implantées hors des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles que repris dans la partie graphique.

Ces constructions obligatoirement accolées à la construction principale doivent :

- Avoir une surface construite brute maximale de 20,00m², sous condition que la surface constructible brute indiquée, par lot dans les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol », ne soit pas dépassée.

- Avoir une profondeur maximale de 3,50m sur un seul niveau
- Accuser un recul de minimum 3,00m des limites de propriété.
- Etre implantés hors de la zone servitude urbanistique – intégration paysagère représentée dans la partie graphique du présent PAP NQ

Les constructions accolées doivent être intégrées de manière harmonieuse à la construction principale et à la topographie.

12.2.2 Les abris de jardin

Les maisons isolées, jumelées ou en bande peuvent bénéficier d'un abri de jardin.

Ces abris de jardins doivent :

- Avoir une surface construite brute maximale de 15,00m², sous condition que la surface constructible brute indiquée, par lot dans les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol », ne soit pas dépassée.
- Etre implantés hors de la zone servitude urbanistique – intégration paysagère représentée dans la partie graphique du présent PAP NQ
- Accuser un recul de minimum 1,00m des limites de propriété.

Les abris de jardin sont réalisés obligatoirement en construction légère.

12.3 Saillies par rapport aux façades

12.3.1 Avant-corps

Les avant-corps clos peuvent être en saillie d'un maximum de 0,70m par rapport aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles que repris dans la partie graphique.

Les avant-corps sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et dans le recul avant et le recul arrière des constructions.

Par façade, la surface en élévation cumulée des avant-corps ne peut être supérieure à 1/3 de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

12.3.2 Eléments pare-vues

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

Les éléments pare-vues doivent être accolés aux façades,

La hauteur maximale des éléments pare vues est fixée à 3.00m.

La profondeur maximale des éléments pare-vues est fixée comme suit :

- Rez : maximum la profondeur de la terrasse.
- Etage en retrait : maximum la valeur du retrait

12.3.3 Pergolas

Les pergolas peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

Les pergolas peuvent être en saillie par rapport aux façades comme suit :

- Rez : maximum la profondeur de la terrasse.
- Etage en retrait : maximum la valeur du retrait

Les pergolas doivent accuser un recul de 3.00m par rapport aux limites de propriété.

12.3.4 Auvents

Les auvents sont autorisés uniquement au-dessus des accès principaux, leur profondeur ne peut être supérieure à 1,50m par rapport au plan de façade. Ils peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

13 NOMBRE DE NIVEAUX

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol », présents dans la partie graphique du PAP NQ, reprennent les nombres de niveaux réalisables sur chaque lot.

14 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP NQ définissent les hauteurs d'acrotère des constructions réalisables sur chaque lot (ha).

Les différents groupes de maisons en bande et jumelées doivent :

- Être conçus comme des ensembles intégrés à la topographie en vue de réduire au maximum les différences de niveau entre le domaine public et le domaine privé.
- Présenter, par ensembles de 2 maisons jumelées et 3 maisons en bande, des hauteurs d'acrotères identiques et continues. Le point de référence pour définir les hauteurs d'acrotères se situe à l'intersection de l'axe de l'ensemble ainsi défini et de l'axe de la voie desservante.

Hauteur des dépendances dédiées à l'installation des carports (CP) :

La hauteur de l'acrotère sera de 3,50 m au maximum hors-tout, mesurés à partir du niveau du terrain remodelé. Pour les carports accolés (lots 01 et 02 et lots 04 et 05), les niveaux d'acrotère doivent être raccordés.

Hauteur des dépendances dédiées à l'installation de garages (GA) :

La hauteur de l'acrotère sera de 3,50 m au maximum hors-tout, mesurés à partir du niveau du terrain remodelé. Pour les garages accolés (lots 06 et 07), les niveaux d'acrotère doivent être raccordés.

Hauteur des constructions accolées :

La hauteur hors-tout ne dépassera pas 3,50 m au maximum, mesurés à partir du niveau du terrain remodelé.

Hauteur des abris de jardin :

La hauteur hors-tout ne dépassera pas 2,50 m, mesurés à partir du niveau du terrain remodelé.

15 TOITURES

Formes des toitures des constructions principales

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol », présents dans la partie graphique du PAP NQ, reprennent la forme de toiture réalisable sur chaque lot. Celles-ci seront végétalisées sur minimum 50% de leur surface avec une couverture végétale d'épaisseur minimum de 15cm.

Toitures des dépendances dédiées à l'installation de carport (CP)

Des toitures plates sont imposées sur toutes les dépendances dédiées à l'installation de carport. Celles-ci doivent être végétalisées avec une couverture végétale d'épaisseur minimum de 15cm.

Toitures des dépendances dédiées à l'installation de garages (GA)

Des toitures plates sont imposées sur toutes les dépendances dédiées à l'installation de garages. Celles-ci peuvent être végétalisée ou minéralisée et peuvent être aménagées sous forme de terrasse.

Toitures des constructions accolées

Les constructions accolées peuvent être couvertes, soit d'une toiture en pente inférieur à 30 degrés, soit d'une toiture plate végétalisée ou minéralisée.

Les toitures plates peuvent être aménagées sous forme de terrasse.

16 ÉTAGES EN RETRAIT

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP NQ indiquent les lots où des étages en retrait (+1R) sont autorisables.

Pour les maisons unifamiliales jumelées et en bande concernées par le retrait :

- Un étage en retrait (+1R) doit être aménagé dans le gabarit maximal constructible, sur une surface correspondant à un maximum de 80% de la surface hors oeuvre du niveau plein situé immédiatement en dessous.
- Le retrait doit obligatoirement être implanté sur la façade nord-ouest de la construction, face à la vallée de la sûre.

17 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

17.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Le nombre d'emplacement de stationnement par lot est fixé par le PAG en vigueur au moment du dépôt des autorisation de bâtir.

Pour les lots 01 à 05 : 1 emplacement de stationnement doit obligatoirement se situer dans la dépendance dédiée au carport (CP)

Pour les lots 06 à 08 : les emplacements de stationnement doivent obligatoirement se situer dans la dépendance dédiée au garage (GA)

18 CARPORTS (CP)

Les carports (CP), à aménager dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances, sont considérés comme non-clos.

19 ACCES AUX CONSTRUCTIONS

19.1 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux garages

La localisation possible des accès carrossables aux constructions est reprise dans la partie graphique.

Les accès carrossables seront réalisés en pavés (naturels ou bétons), posés sur une fondation susceptible de supporter le poids de petits utilitaires (3,5T).

Afin de garantir une harmonie dans la rue, les revêtements des accès carrossables de chaque lot sont à coordonner avec le revêtement de l'espace public.

19.2 Accès piétonniers aux maisons

Le positionnement exact de l'accès piéton aux maisons est précisé lors de la mise en œuvre du projet.

20 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

20.1 Espace extérieur pouvant être scellé

Les surfaces reprises en tant que « Espaces extérieurs pouvant être scellés » dans la partie graphique peuvent être scellées à maximum 70% pour peu que le taux de scellement maximal du lot ne soit pas dépassé.

La surface restante doit obligatoirement être végétalisée. Les engazonnements synthétiques sont interdits.

20.2 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP NQ.

Les surfaces reprises en tant que « espaces verts privés » dans la partie graphique, peuvent être partiellement scellées pour peu que la surface scellée définie par lot dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » ne soit pas dépassée.

Dans les espaces verts privés, seuls sont autorisés les aménagements et constructions suivants :

- Murs de soutènement
- Murets
- Marches
- Chemins
- Clôtures
- Abris pour poubelles, boîtes aux lettres
- Abris de jardin
- Réseaux enterrés d'approvisionnement et d'évacuation
- Piscines
- Terrasses

20.3 Plantations

Les essences non invasives et adaptées aux lieux sont à prioriser.

20.3.1 Haies

Des haies taillées peuvent être implantées sur les espaces extérieurs privé du PAP NQ.

Le cas échéant, moyennant l'accord des 2 voisins, elles peuvent être implantées sur la limite mitoyenne. Dans le cas contraire, les pieds des haies doivent se situer à minimum 0,50m de la limite mitoyenne.

En bordure du domaine public communal :

- Les pieds des haies doivent obligatoirement se situer à minimum 0,50m des limites de parcelles

20.3.2 Arbres

Le nombre et la position des arbres à planter sont indiqués dans la partie graphique.

Leurs positions peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ, pour peu que leur nombre soit respecté.

Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes de plus de 2,00 m, ce recul s'élève à 2,00 m au minimum.

21 CLOTURES

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

Les hauteurs des murets ou murs sont limitées à maximum 1,00m.

Des grillages, piquets et treillis peuvent être intégrés aux clôtures.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à maximum 1,80m sauf dans la marge de reculement entre l'alignement de façade et l'alignement de voirie où leur hauteur est limitée à 1,00m.

Les clôtures servant à établir les limites entre le domaine public et le domaine privé sont à installer uniquement sur le domaine privé.

22 PISCINES

Des piscines peuvent être implantées dans les espaces extérieurs privés du PAP NQ, à condition que :

- La surface scellée définie par lot dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » ne soit pas dépassée.
- L'emprise de la piscine accuse un recul de minimum 1,50m par rapport aux limites de propriété
- La piscine soit implantée hors de la zone servitude urbanistique – intégration paysagère représentée dans la partie graphique du présent PAP NQ

23 SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations suivantes ne sont pas autorisées sur les façades orientées côté rue :

- Les pompes à chaleur
- Les appareils de conditionnement d'air
- Les conduits de fumée
- Les antennes paraboliques

Les pompes à chaleur doivent obligatoirement être installées soit en toiture soit à l'intérieur de la construction ou à défaut dans la partie arrière du jardin avec un recul obligatoire de 1,50m des limites de propriété.

Les installations techniques positionnées sur les toitures plates, telles que notamment, les pompes à chaleur, les climatisations, les souches d'aération et de cheminée ainsi que les panneaux solaires, doivent :

- Accuser un recul de minimum 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade
- Accuser une hauteur de maximum 1,80 m
- Être regroupés de manière ordonnée.

Ces installations peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles que repris dans la partie graphique.

Les superstructures et installations techniques ne sont pas admises sur les dépendances dédiées aux garages (GA) et aux carport (CP).

24 ESTHETIQUE, COULEURS ET EMPLOI DES MATERIAUX

Pour les façades, de manière générale, les couleurs criardes et les matières miroitantes sont interdites.

Pour les façades enduites, seuls les tons de couleur sable et les teintes brunes sablonneuses sont autorisés.

Les gardes-corps devront être sobres et bien intégrés. Par lot, une seule et même typologie de garde-corps (matériaux et couleurs) sera posée.

25 MODELAGE DU TERRAIN PRIVE

25.1 Remblais et déblais

Les coupes 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.

25.2 Talus

25.2.1 Hauteurs

La hauteur maximale des talus est fixée à 1,50 m. Plusieurs talus consécutifs sont autorisés, à condition qu'ils soient séparés par des paliers de minimum 0,50 m de profondeur.

25.2.2 Distances à respecter par rapport à la limite de propriété privée

Les pieds de talus doivent accuser une distance de minimum 0,50 m par rapport à toutes les limites de propriété.

25.3 Murs de soutènement

25.3.1 Hauteur

Des murs de soutènement peuvent se situer dans les jardins privés en dehors des limites de surfaces constructibles et des alignements obligatoires.

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,80 m.

25.3.2 Mise en œuvre

Les aménagements des espaces libres des différents lots doivent s'accorder en ce qui concerne la mise en œuvre de murs de soutènement. L'échelonnage des différents pans des murs de soutènement doit se faire de manière harmonieuse et tenir compte des limites de propriété. Les matériaux mis en œuvre doivent s'accorder en ce qui concerne les textures et les couleurs.

26 GESTION DES DECHETS

Les locaux poubelles doivent être 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.

L'aménagement d'une zone pour les poubelles est autorisé dans la surface reprise, dans la partie graphique, en tant que « Espaces extérieurs pouvant être scellés ».

L'aménagement de cette zone doit respecter les conditions suivantes :

- Avoir une emprise au sol maximale de 3,00m²
- Assurer la non-visibilité des poubelles depuis le domaine public
- Par ensemble de maisons jumelées ou en bande, un seul type d'aménagement est autorisé

27 EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

La partie graphique reprend de manière sommaire la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux.

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

Toutes les eaux de ruissellement de chacun des lots devront être gérées sur les lots respectifs.

28 PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments respecteront la réglementation en vigueur au moment du dépôt des autorisations de bâtir.

Pour chaque autorisation de bâtir, devront être identifiés, localisés et dimensionnés les dispositifs de production énergétiques propres à chaque construction.

A titre informatif ces dispositifs pourront être composés par :

- Panneaux solaires thermiques,
- Panneaux solaires photovoltaïques.

Tout autre dispositif valorisant préférentiellement une ou plusieurs sources renouvelables et qui permet d'atteindre les mêmes performances sera autorisable.

29 SERVITUDES

29.1 Servitude de type urbanistique – Intégration paysagère

Les lots 08 à 16 sont frappés d'une servitude de type urbanistique – Intégration paysagère telle que représentée dans la partie graphique du présent PAP NQ.

Sur ces lots, les dispositions suivantes sont à respecter :

- Obligation de planter une haie vive ponctuée au minimum d'un arbre haute tige. L'ensemble de ces plantations sera discontinu (sur au moins 30% de la largeur total du jardin) afin de préserver les percées visuelles sur le paysage.
- Les plantations seront toutes des essences non invasives et adaptées aux lieux

Les détails concernant la réalisation de cette servitude de type urbanistique – Intégration paysagère sont à préciser dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

30 MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP

30.1 Phasage

La mise en œuvre du présent PAP NQ peut se faire de manière phasée.

30.2 Logements à coûts modérés

Le présent PAP NQ exécute une zone classée HAB 1 à la suite d'une procédure PAG entamée avant le 18 02 2022. Le nombre de logement réalisable se situant dans la fourchette de 10 à 25 logements, en application de l'art.29bis de la loi ACDU, 10% de la surface constructible brute dédiée au logement est à réserver au logement abordable.

En application de l'art.29bis de la loi ACDU, dans le cadre du présent PAP NQ, la surface construite brute à dédier au logement abordable est de 493,00m².

La répartition des surfaces constructibles brute et des typologies de logement sera la suivante :

- Lot 04 : 246,50 m² brut à réaliser en maison unifamiliale jumelée
- Lot 05 : 246,50 m² brut à réaliser en maison unifamiliale jumelée

TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL

(Source : RGD - 2017 PAG)

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

TERMINOLOGIE

(Source : RGD - 2017 PAG)

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

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

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres

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.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.