

3° MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « POURPELT »

PARTIE ÉCRITE

Version non coordonnée

Signatures	MAÎTRE DE L'OUVRAGE		ARCHITECTE	
	OLOS FUND, SICAV FIS		ARCHITECTURE + AMÉNAGEMENT S.A.	
	M. Flavio BECCA		M. Bertrand SCHMIT	
	M. Marc STREIBEL		M. Hermann ESSLINGER	

OBJET	MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Cité Pourpelt » PARTIE ÉCRITE – Version coordonnée
COMMUNE	BERTRANGE
PARCELLES	N°: 767/6505, 770/6173, 771/6175, 774/6177, 775/6179, 868/7334, 876/7434, 876/7173 – sect. A de Bertrange – Commune de Bertrange
MAÎTRE D'OUVRAGE	OLOS FUND, SICAV-FIS 1 Rue Peternelchen L-2370 Howald Olosfund
CONCEPTION	architecture + aménagement s. a. Bertrand SCHMIT 9b plateau Altmünster L-1123 Luxembourg T. 26 20 60 F. 26 20 60 -40 info@a-a.lu www.a-a.lu architecture aménagement  bertrand schmit RCS Luxembourg B 59480 Autorisations d'établissement 85289/B 00156437 Matricule 1997 2209 484 TVA LU 1711 6821
DATE	14 octobre 2025

Table de matières

Généralités	6
Aménagement du domaine privé	7
Art. 1 Lots et parcelles	7
Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol	10
2.1 Fonctions admissibles	10
2.2 Degré d'utilisation du sol	10
2.3 Type et nombre de logements	10
Art. 3 Disposition et implantation des constructions	11
3.1 Constructions destinées au séjour prolongé	11
3.2 Saillies et avant-corps	11
3.3 Dépendances des lots 56 et 57	11
Art. 4 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions	12
4.1 Nombre de niveaux	12
4.2 Hauteurs	12
Art. 5 Toitures	13
Art. 6 Emplacements de stationnement et accès	14
Art. 7 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier	15
7.1 Matériaux et couleurs de façades	15
7.2 Eléments et installations intégrés à la toiture	16
7.3 Traitement des espaces scellés	16
Art. 8 Aménagements des espaces extérieurs	16
8.1 Espaces verts privés et espaces scellés des lots destinés aux logements de type unifamilial	16
8.2 Espaces verts privés et espaces scellés des lots destinés aux logements de type collectif	17
8.3 Abris de jardins	17
8.4 Remblais et déblais	17
8.5 Clôtures	17
Art. 9 Servitudes	18
Art. 10 Espace privé à caractère public	18
Aménagement du domaine public	19
Art. 11 Terrains destinés à être cédés à la Commune	19
Art. 12 Espaces verts publics	19
Art. 13 Plantations	19
Art. 14 Emplacements de stationnement	19
Art. 15 Gestion des eaux	20
Dispositions spéciales	20
Art. 16 Logements à coûts modérés	20

Art. 17 Mise en œuvre et exécution	20
Annexes	21
Annexe I : Liste des arbres et arbustes	21
6771010101011111111212121314151516161616171717171818 Erreur ! Signet non défini.	
1919191919202020202121 Généralités	5
Aménagement du domaine privé	6
Art. 1 Lots et parcelles	6
Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol	8
2.1 Fonctions admissibles	8
2.2 Degré d'utilisation du sol	8
2.3 Type et nombre de logements	8
Art. 3 Disposition et implantation des constructions	9
3.1 Constructions destinées au séjour prolongé	9
3.2 Saillies et avant corps	9
3.3 Dépendances des lots 56 et 57	9
Art. 4 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions	10
4.1 Nombre de niveaux	10
4.2 Hauteurs	10
Art. 5 Toitures	11
Art. 6 Emplacements de stationnement et accès	12
Art. 7 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier	13
7.1 Matériaux et couleurs de façades	13
7.2 Eléments et installations intégrés à la toiture	14
7.3 Traitement des espaces scellés	14
Art. 8 Aménagements des espaces extérieurs	14
8.1 Espaces verts privés et espaces scellés des lots destinés aux logements de type unifamilial	14
8.2 Espaces verts privés et espaces scellés des lots destinés aux logements de type collectif	15
8.3 Abris de jardins	15
8.4 Remblais et déblais	15
8.5 Clôtures	15
Art. 9 Servitudes	16
Art. 10 Espace privé à caractère public	16
Aménagement du domaine public	16
Art. 11 Terrains destinés à être cédés à la Commune	16
Art. 12 Espaces verts publics	17
Art. 13 Plantations	17
Art. 14 Emplacements de stationnement	17
Art. 15 Gestion des eaux	17

Dispositions spéciales	18
Art. 16 Logements à coûts modérés	18
Art. 17 Mise en œuvre et exécution	18
Annexes	19
Annexe I : Liste des arbres et arbustes	19

Généralités

La présente partie écrite fait partie intégrante de la modification ponctuelle du PAP « Pourpelt » approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 8 mai 2018 (ref : 18169/61C) et fait référence aux plans réglementaires n°1360-PAP-01a et n°1360-PAP-02a, appelés par la suite partie graphique. La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

Le présent PAP (parties écrite et graphique) est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 28 juillet 2011 portant exécution de ladite loi.

Ce PAP précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG en vigueur. Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du PAG ainsi que le règlement sur les bâtisses de la Commune de Bertrange restent d'application.

Aménagement du domaine privé

Art. 1 Lots et parcelles

Le PAP couvre une superficie totale de 478.63 ares.

Le PAP « Pourpelt » est divisé en 68 lots privés, dont 67 sont des lots constructibles. La surface totale des lots privés est de 323.01 ares.

Certains lots du PAP peuvent être fusionnés pour former des parcelles plus grandes et d'un seul tenant. Les lots pouvant être fusionnés entre eux sont les suivants :

- Les lots 59, 60 et 61,
- Les lots 64 et 65 ;
- Les lots 66, 67 et 68.

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol (surface d'emprise au sol, surface construite brute, surface de scellement et nombre de logements) d'une parcelle résultant d'une fusion de lots équivaldront à la somme des valeurs des lots fusionnés et seront réparties sur l'ensemble de cette parcelle ainsi créée dans le respect des règles d'implantation des constructions définies dans la présente partie écrite.

La subdivision définitive des lots en parcelles ainsi que leur mesurage et leur mutation par l'Administration du Cadastre et de la Topographie ont lieu, au plus tard, avant l'introduction de la demande de permis de construire concernant le lot en question.





Fig.1 : Vue d'ensemble des lots, Source : a+a.

Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

2.1 Fonctions admissibles

Les fonds couverts par le présent PAP sont définis comme « **zone d'habitation 2bis – HAB-2bis** » et comme « **zone mixte urbaine – MIX-u** » dans la partie écrite du PAG en vigueur.

Les lots 8 à 57 sont destinés aux **logements de type unifamilial**.

Les lots 1 à 7, 59 à 61 et 63 à 65 sont destinés aux **logements de type collectif**.

Sur les lots 1 à 5, sur la construction du lot 6 qui est limitrophe à la rue principale nord-sud, et sur le lot 7, des services administratifs ou professionnels et des équipements de service public peuvent être admis. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Sur les lots 59 à 61 et 63 à 65, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions peuvent être admis. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. Néanmoins, pour ces lots, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Les lots 62 et 66 à **67-68** sont destinés à accueillir des **fonctions mixtes urbaines**.

En-dehors du logement, ces lots peuvent accueillir des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

2.2 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol par lot est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces constructibles brutes et des surfaces de scellement du sol (ou surfaces scellées) admissibles.

Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

2.3 Type et nombre de logements

Le type et nombre de logements minimum et maximum par lot sont indiqués dans la partie graphique du PAP, dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation des sols.

Art. 3 Disposition et implantation des constructions

3.1 Constructions destinées au séjour prolongé

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles, indiquées dans la partie graphique du PAP.

Les limites des surfaces constructibles sont délimitées par les traits suivants :

■ ■ ■ ■ ■ alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé

..... limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé

Les façades pour les constructions destinées au séjour prolongé devront respecter l'alignement obligatoire sur au moins **deux tiers (2/3)** de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

3.2 Saillies et avant-corps

La réalisation d'éléments ouverts en saillies, tels que balcons ou auvents est autorisée librement :

- dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées en partie graphique ;
- dans les limites des surfaces constructibles pour avant-corps indiquées en partie graphique.

En dehors de ces limites, les éléments ouverts en saillies sont autorisés à condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1m par rapport à ces limites ;
- que leur recul sur les limites du lot soit égale ou supérieure à 1,9m.

La réalisation d'avant-corps (éléments fermés en saillies) est autorisée :

- dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées en partie graphique ;
- dans les limites des surfaces constructibles pour avant-corps indiquées en partie graphique.

En-dehors de ces limites, aucun avant-corps n'est autorisé. Les avant-corps sont à prendre en compte dans le calcul de la surface construite brute.

La toiture des avant-corps peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse.

3.3 Dépendances des lots 56 et 57

Les dépendances¹ des lots 56 et 57 sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances, délimitées en partie graphique par les traits suivants :

¹ Est entendu par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle

- ■ ■ ■ ■ alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances

Art. 4 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions

4.1 Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux hors-sol et souterrains² par lot est défini en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Pour certains lots, un étage en retrait est admis au-dessus du dernier niveau plein. L'étage en retrait devra s'implanter dans un gabarit correspondant à maximum **80%** de la surface construite brute théorique issue des limites des surfaces constructibles et/ou de l'alignement pour constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique.

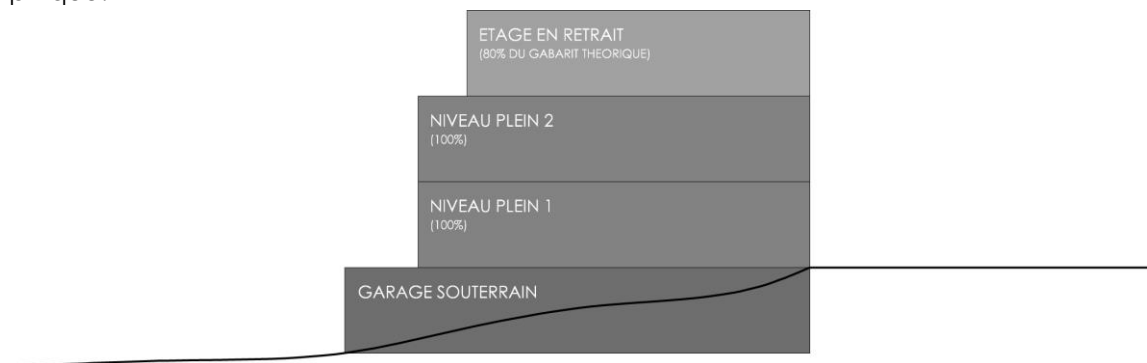


Fig. 2 : Schéma de principe : Etage en retrait, Source : a+a

En cas d'étage en retrait, le plan d'au moins une des façades de l'étage en retrait devra accuser un recul d'au minimum 1m sur le plan de la façade de l'étage situé en-dessous.

Les étages en retrait aménagés dans les lots destinés à la construction de logements de type collectif peuvent accueillir des logements indépendants.

Les dépendances autorisées dans les lots 56 et 57, ainsi que les constructions implantées dans les surfaces constructibles marquées de la lettre « a » en partie graphique ne peuvent présenter qu'**un** seul niveau.

4.2 Hauteurs

Les hauteurs maximales à l'acrotère³ autorisées par lot sont définies en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

² Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

La hauteur maximale à l'acrotère des dépendances des lots 56 et 57 est de **3,50 m**.

La hauteur maximale à l'acrotère des constructions dans les surfaces constructibles marquées de la lettre « a » est de **3,50 m**.

La hauteur maximale à l'acrotère des dépendances de type « abris de jardin » (mesurée depuis l'accès à la construction) est de **3,00 m**.

Chaque groupe de lots indiqué dans le tableau ci-dessous aura un point de référence commun permettant de mesurer la hauteur des constructions. Afin de créer un ensemble bâti harmonieux, les constructions accolées situées dans le même groupe de lots et ayant le même nombre de niveaux d'après les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot devront avoir une ligne d'acrotère commune.

Groupe de lots	Indication du point de référence dans la partie graphique
Lots 8-11	
Lots 12-14	
Lots 15-16	
Lots 17-21	
Lots 22-25	
Lots 26-28	
Lots 29-31	
Lots 32-37	
Lots 38-41	
Lots 42-44	
Lots 45-46	
Lots 47-50	
Lots 51-55	

Art. 5 Toitures

Pour toutes les constructions destinées au séjour prolongé et pour les dépendances, les toitures seront réalisées sous forme de toiture plate verte extensive avec une pente maximale de 5° (masquée par l'acrotère).

L'installation de chauffe-eaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée.

³ 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.

Des constructions exceptionnelles réservées à des parties hautes du toit (verrières en toiture, cages d'ascenseur, dégagements techniques, appareils de ventilation, etc.) sont autorisées en toiture.

Pour les lots 1 à 7 et 59 à **67-68**, ces constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximale de **2,50 m** par rapport au niveau de l'acrotère et doivent être déportées suivant un angle de 45 degrés par rapport aux façades sur rue. Toutefois, la distance minimale peut être inférieure à la distance minimale prescrite ci-dessus si cela concerne moins de 30% de la longueur de la façade.

Pour les lots 8 à 55, ces constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximale de **0,50 m** par rapport au niveau de l'acrotère. La distance minimale à respecter depuis la façade pour ces constructions est de **1,50 m**. Toutefois, la distance minimale peut être inférieure à la distance minimale prescrite ci-dessus si cela concerne moins de 30% de la longueur de la façade.

Ces superstructures devront s'implanter dans un gabarit correspondant à maximum **30%** de la surface construite brute théorique de l'étage qu'elles surplombent.

Art. 6 Emplacements de stationnement et accès

Le nombre d'emplacements de stationnement (intérieurs et extérieurs) sur le domaine privé **est déterminé en conformité avec le PAG de la Commune de Bertrange en vigueur au moment de la délivrance des autorisations de bâtir.** ~~est fixé comme suit :~~

- ~~— 1,5 emplacement par logement de type collectif ;~~
- ~~— minimum 1 et maximum 2 emplacements par logement de type unifamilial ;~~
- ~~— 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface construite brute pour les professions libérales ;~~
- ~~— 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface construite brute pour les bureaux et administrations ;~~
- ~~— 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les commerces ;~~
- ~~— 1 emplacement par tranche de 15 m² de surface d'exploitation pour les cafés et restaurants.~~

Pour les logements de type unifamilial, les emplacements de stationnement couverts sont uniquement admis à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et dépendances marquées par la lettre « a ».

Pour les lots 56 et 57, les emplacements de stationnements couverts sont uniquement admis à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour dépendances. Ces emplacements couverts peuvent être réalisés sous forme de carport.

Pour l'ensemble des logements de type unifamilial, les emplacements en sous-sol sont interdits.

Pour les logements ~~de type collectifs~~, les emplacements de stationnements **privés sont doivent être aménagés soit en sous-sol, dans les limites des surfaces constructibles pour constructions souterraines, soit en surface.**~~uniquement admis dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.~~

Les zones d'accès possibles aux constructions souterraines sont définies en partie graphique. La largeur de ces zones d'accès sera définie dans les autorisations de construire des lots en question.

Pour le lot 66, la zone d'accès peut se situer sur toute la longueur de la surface définie comme « espace privé à caractère public ». Un soin particulier devra être apporté au traitement de cet accès.

La rampe d'accès au sous-sol du lot 66 doit être recouverte, dès que les conditions techniques et/ou de praticabilité le permettent, par une construction légère de type pergola (en bois, structure métallique, etc.) et/ou par une toiture végétalisée.

Art. 7 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier

Afin de garantir un développement harmonieux du quartier, les couleurs vives et criardes, les matériaux réfléchissants ou miroitants ainsi que les matériaux en PVC (ou similaire) imitant des matériaux naturels sont interdits.

7.1 Matériaux et couleurs de façades

Les matériaux primaires autorisés pour les façades sont les suivants :

- Crépis lisse dont les couleurs sont définies ci-après ;
- Béton vu (non-peint) ;
- Pierre naturelle dont la tonalité correspond aux couleurs définies ci-après ;

Les couleurs suivantes (ou apparentées) sont autorisées selon le nuancier RAL (Reichsausschuss für Lieferbedingungen):

- | | | | |
|------------|------------|------------|------------|
| - RAL 7000 | - RAL 7023 | - RAL 1013 | - RAL 7040 |
| - RAL 7042 | - RAL 7046 | - RAL 7035 | - RAL 7015 |
| - RAL 9001 | - RAL 9010 | - RAL 1014 | - RAL 7016 |
| - RAL 7001 | - RAL 7030 | - RAL 9022 | - RAL 7043 |
| - RAL 7044 | - RAL 7047 | - RAL 7036 | |
| - RAL 9002 | - RAL 9016 | - RAL 1015 | |
| - RAL 7004 | - RAL 7032 | - RAL 9023 | |
| - RAL 7045 | - RAL 9018 | - RAL 7038 | |
| - RAL 9003 | - RAL 7033 | - RAL 1019 | |

Un, et un seul matériel secondaire peut être utilisé pour les façades afin de mettre en évidence des éléments architecturaux tels que les dépendances, les avant-corps, les

étages en retrait, les loggias ou les seuils. Ce matériel secondaire ne pourra pas composer plus de **40%** de l'intégralité de la façade.

Les matériaux secondaires autorisés, outre les matériaux primaires ci-avant, sont :

- Revêtement en panneaux non-réfléchissant (de type TRESPA®) ;
- Revêtement en bois.

Au maximum, **3** couleurs peuvent être utilisées pour les façades.

Les parties dégagées des constructions souterraines (socles) sont à traiter avec soin et doivent s'accorder à l'aménagement des façades des étages situés au-dessus.

7.2 Eléments et installations intégrés à la toiture

L'habillage des cabanons techniques et des installations techniques (superstructures) est obligatoire. Les matériaux et couleurs employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades.

7.3 Traitement des espaces scellés

Les espaces scellés définis à l'article 9 ci-après doivent être traités avec soin. Les matériaux, teintes et textures choisis doivent former un tout en accord avec les lots voisins et le domaine public adjacent.

Art. 8 Aménagements des espaces extérieurs

8.1 Espaces verts privés et espaces scellés des lots destinés aux logements de type unifamilial

Les espaces verts privés des lots destinés au logement de type unifamilial sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. Y sont en outre admis les aménagements de terrasses, ou de sentiers d'une largeur maximale de **1,00 m**, réalisés en revêtement perméable (pavé non-cimenté, concassé naturel, pavés/dalles engazonnés ou matériaux similaires).

Les espaces pouvant être scellés sont autorisés dans les emprises définies à cet usage en partie graphique et sont limités par lot par la surface de scellement du sol maximale indiquées dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Sont autorisées comme surfaces scellées :

- Les chemins d'accès aux constructions, les accès carrossables et emplacements de stationnements à raison d'une superficie totale cumulée maximale de **46 m²** par lot ;
- Les terrasses à raison d'une superficie totale cumulée maximale de **25 m²** par lot

Sur chaque lot, au moins **deux** arbres sont à planter.

Au moins **un** de ces arbres est à planter à l'intérieur d'une bande de **3,00 m** parallèlement à la limite antérieure des lots pour border et agrémenter les rues.

Pour les plantations, les espèces indigènes sont préconisées. Une liste des arbres et arbustes indigènes est annexée (cf. Annexe I : liste des arbres et arbustes).

Les haies de résineux sont interdites. La plantation d'**un** arbre résineux au maximum est autorisée par lot. Cet arbre ne peut être situé dans l'espace antérieur de la construction principale. Les parcelles peuvent être clôturées au moyen de haies indigènes adaptées au site, avec une hauteur maximale de **1,50 m**.

8.2 Espaces verts privés et espaces scellés des lots destinés aux logements de type collectif

Les espaces pouvant être scellés sont autorisés dans les emprises définies à cet usage en partie graphique et sont limités par lot par la surface de scellement du sol maximale indiquées dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Toutes les surfaces non-scellées doivent être plantées et/ou engazonnées. Y sont en outre admis les aménagements de terrasses, ou de sentiers d'une largeur maximale de **1,00 m**, réalisés en revêtement perméable (pavé non-cimenté, concassé naturel, pavés/dalles engazonnés ou matériaux similaires).

Sur chaque lot, au moins **deux** arbres sont à planter.

Pour les plantations, les espèces indigènes sont préconisées. Une liste des arbres et arbustes indigènes est annexée (cf. Annexe I : liste des arbres et arbustes).

Les haies de résineux sont interdites. La plantation d'**un** arbre résineux au maximum est autorisée par lot. Cet arbre ne peut être situé dans l'espace antérieur de la construction principale. Les parcelles peuvent être clôturées au moyen de haies indigènes adaptées au site, avec une hauteur maximale de **1,50 m**.

8.3 Abris de jardins

Les serres de jardinage ne sont pas autorisées.

Les dépendances de type « abris de jardin » indiquées dans la partie graphique avec le sigle « aj » sont seulement autorisées dans les lots 8 à 55. Leur position est définie en partie graphique et leur dimension est limitée à une emprise au sol de 3 m de longueur sur 1,5 m de largeur soit une superficie maximale de 4,5 m².

8.4 Remblais et déblais

Les déblais et remblais sont autorisés suivant les courbes de niveaux du terrain remodelé. Chaque lot doit respecter la courbe de niveau la plus haute et la plus basse établie sur son terrain.

Est admise une tolérance de **1,00 m** par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

Les murs de soutènement sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de **1,50 m**. La hauteur est mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

8.5 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures à établir sur la limite séparative entre deux propriétés privées ou entre propriété privée et domaine public est fixée comme suit :

- Murs de clôture : hauteur limitée à **0,50 m**,
- Clôtures végétales (haie vive) ou grillages végétalisés : hauteur limitée à **1,50 m**.

La hauteur sera toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé. Les haies sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes. Elles peuvent être doublées de clôtures grillagées.

Afin d'améliorer la qualité de vie (besoin d'intimité), des pares-vues sont autorisés pour autant que leur hauteur n'excède pas **2,00 m** et leur longueur **3,00 m**.

Toute clôture est interdite sur la limite de propriété avant des lots 8 à 55.

Art. 9 Servitudes

Les lots 5, 6 et 46 sont grevés d'une servitude technique pour le passage d'une canalisation d'évacuation⁴ d'eaux mixtes, ainsi que pour les droits d'accès et d'intervention au bénéfice des services communaux.

Dans les espaces situés à moins de **1,50 m** de part et d'autre de cette canalisation, les constructions ancrées au sol et toute plantation d'arbre ou d'arbuste sont interdites, à l'exception des haies et clôtures en limites de propriété pour autant que la canalisation soit munie d'un dispositif de protection contre les racines.

Cette servitude doit être mentionnée dans les actes de vente des lots respectifs.

Le lot 66 est grevé d'une servitude de passage, assurant l'accès et la sortie des véhicules du lot 67-68 vers et depuis le parking privé.

Art. 10 Espace privé à caractère public

Les espaces privés à caractère public inscrits sur les lots 66, **et 67-~~et~~ 68** sont destinés à l'aménagement de « placettes » dont l'aménagement détaillé devra être validé par les autorités communales dans le cadre de l'autorisation de construire de ces lots.

Ces placettes doivent être ouvertes à la circulation publique. A cet effet, les promoteurs de ces lots s'engagent à y concéder les servitudes requises.

Ces dispositions seront intégrées dans la convention à établir en exécution de l'article 36 de la loi du 19 janvier 2004.

⁴ existante et à déplacer dans le cadre de l'exécution de ce PAP

Aménagement du domaine public

Un concept paysager pour l'aménagement du domaine public, notamment les rues, chemins et espaces verts, est à élaborer et à transposer au niveau du/des projet(s) d'exécution.

Art. 11 Terrains destinés à être cédés à la Commune

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Ces terrains présentent une surface de 155.62 ares, soit 32.51% de la surface totale du PAP.

Art. 12 Espaces verts publics

Les espaces verts publics, identifiés en partie graphique par le signe « EVP », sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. Y sont en outre admis les aménagements suivants :

- chemins piétonniers,
- aires de jeux pour enfants,
- talus et murets de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- surfaces de rétention telles que fixées en partie graphique,
- infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement).

Art. 13 Plantations

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations dans le domaine public doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique et sera déterminé dans le cadre du projet d'exécution sur base du concept paysager.

Cependant, les espèces indigènes sont préconisées. Une liste des arbres et arbustes indigènes est annexée (cf. Annexe I : liste des arbres et arbustes)

Le long de la rue principale nord-sud, au moins **24** arbres à moyenne ou haute tige sont à planter.

Le long de la rue principale est-ouest, au moins **22** arbres à moyenne ou haute tige sont à planter.

Ils doivent être arrangés dans les bandes d'espaces pouvant être dédié au stationnement indiqués dans la partie graphique du PAP.

Art. 14 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement à prévoir sur le domaine public sont indiqués dans la partie graphique du PAP. Ces emplacements doivent être réalisés, dans la mesure du possible, avec un revêtement permettant la percolation des eaux.

Art. 15 Gestion des eaux

Les tracés des canalisations pour eaux pluviales et des surfaces de rétention mentionnées en partie graphique n'ont qu'un caractère indicatif. L'emprise, la localisation précise et l'aménagement détaillé des installations de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont à fixer dans le cadre des projets d'exécution.

Dispositions spéciales

Art. 16 Logements à coûts modérés

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, comme le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, **au moins 10% de la surface construite brute à dédier au logement seront 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.

Ces logements à coût modérés pourront s'implanter dans les lots 1 à 7 et 59 à 68. Ils devront être répartis sur minimum 4 lots.

Les modalités d'application seront arrêtées au niveau de la convention dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

Art. 17 Mise en œuvre et exécution

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

Annexes

Annexe I : Liste des arbres et arbustes

La plantation de terrains privés est encadrée par les listes d'espèces d'arbres indigènes et locales suivantes:

- Arbres de première grandeur (Arbres grands: 20 – 40 m)

<i>Acer platanoides</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>
<i>Populus nigra</i>	<i>Ulmus glabra</i>
- Arbres de deuxième grandeur (Arbres moyens: 12/15 – 20 m)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Pyrus pyraeaster</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Salix fragilis</i>
<i>Prunus avium</i>	
- Arbres de troisième grandeur (Arbres petits: 7 – 12/15 m)

<i>Malus sylvestris</i>	<i>Sorbus domestica</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	
- Arbustes

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Ribes nigrum</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Ribes rubrum</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Ribes uva-crispa</i>
<i>Colutea arborescens</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Rubus fruticosus</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Rubus idaeus</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Salix cinerea</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Salix aurita</i>
<i>Euyonymus europaeus</i>	<i>Sambucus racemosa/nigra</i>
<i>Hippophae rhamnoides</i>	<i>Syringia vulgaris</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Viburnum opulus</i>
- Arbres fruitiers de hautes tiges

Pommier

Variété: p. ex. 'Adams Parmäne', 'Graue Herbstrenette', 'Rheinischer Winterrambour', 'Rote Sternrenette'

Poirier

Variété: p. ex. 'Jules Guyot', 'Katalenbirne', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Graue'

Cerisier

Variété: p. ex. 'Büttners Rote Knorpelkirsche', 'Frühe Rote Meckenheimer'

Prunier

Variété: p. ex. 'Opal', 'Sainte Catherine', 'Wangenheims Frühzwetschge'

- Plantes grimpantes

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera caprifolium

Lonicera periclymenum

Lonicera xylosteum

Parthenocissus quinquefolia