

MACOMA S.A.  
PAP "EELCHESGEWAN" – LEUDELANGE-SCHLÉIWENHAFF

MODIFICATION PONCTUELLE DU  
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE – VERSION COORDONNEE


Réf.: N° 17693/12c  
Le présent document fait partie de l'avis  
de la Cellule d'évaluation émis dans sa  
séance du 12.05.2016 g

	COMMUNE DE LEUDELANGE	
	15 MARS 2016	
	SERVICE TECHNIQUE ENTRÉE	



PAP en vigueur - Réf.n° : 17069/12C	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	02/07/2014

Modification ponctuelle du PAP - Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

Référence: 17693/12c  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 08.12.2016  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

Mars 2016



CO3 s.à r.l.  
3, bd de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en  
urbanisme, aménagement du territoire  
et environnement

tel : 26.68.41.29  
fax : 26.68.41.27  
mail : [info@co3.lu](mailto:info@co3.lu)



## SOMMAIRE

1. CHAMPS D'APPLICATION .....	1
2. RÈGLES D'URBANISME .....	3
2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL.....	3
2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL.....	4
2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	9
3. ANNEXES.....	13



## 1. CHAMPS D'APPLICATION

Le présent projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes, situées dans la Commune de Leudelage, Section A de Leudelage, lieu-dit « Eelchesgewan » :

n° de parcelle	Propriétaire	surface
194/6008	FEIPEL Claude ; FEIPEL, Diane	2.510 m <sup>2</sup>
194/6009	MACOMA S.A.	2.284 m <sup>2</sup>
194/7594	MACOMA S.A.	17.802 m <sup>2</sup>
194/7176	FEIPEL Claude ; FEIPEL, Diane	192 m <sup>2</sup>
194/7177	FEIPEL, Claude ; FEIPEL Diane	181 m <sup>2</sup>
194/7737	FEIPEL, Claude ; FEIPEL Diane	121 m <sup>2</sup>

Source : Mesurage (Geocad s.à.r.l. 23.05.2013)

Les parcelles concernées sont situées en « zone d'habitation 1 » (HAB 1).

Tout ce qui n'est pas réglé au niveau du présent PAP est régi par le plan d'aménagement général – partie écrite et le règlement communal sur les bâtisses de la Commune de Leudelage.

La base de plan est constituée par un levé topographique et un mesurage établis par GEOCAD s.à r.l. (2011, 2013).

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Surface privée (m <sup>2</sup> )	Surface publique (m <sup>2</sup> )	Surface publique (%)
PAP	23.090	17.321	5.769	25

Remarque :

*Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du mesurage de GEOCAD s. à r.l.. Les surfaces exactes des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.*

Le projet prévoit la cession de 5.769 m<sup>2</sup>, soit 25 % à la commune. Ces surfaces sont essentiellement prévues pour :

- l'aménagement des infrastructures routières (y compris des emplacements publics),
- l'aménagement de petites placettes et de liaisons piétonnes,
- l'aménagement de surfaces de rétention,
- l'aménagement de zones de verdure.



Le présent projet d'aménagement particulier est composé des textes et plans suivants :

**Volume 1**

Rapport justificatif, annexes PAP « Eelchesgewan » à Leudelage-Schléiwenhaff

Rapport justificatif relatif à la modification ponctuelle du PAP

**Volume 2**

Partie écrite – version coordonnée PAP « Eelchesgewan » à Leudelage-Schléiwenhaff

**Partie graphique**

Contenu du plan	Plan n°	Indice
Règles d'urbanisme	1022_01	B
Coupes	1022_02	B
Axonometrie (Weltzel & Hardt Architekten s.à r.l.)	1022_03	B
Concept paysager	1022_04	

## 2. RÈGLES D'URBANISME

### 2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

#### a). Zone d'habitation 1 (HAB 1, Art. 3.5.a. PAG )

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Leudelage. La zone est située en « zone d'habitation 1 », et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier – nouveau quartier ».

*«La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.*

*Les prescriptions dimensionnelles et les précisions concernant les fonctions admissibles doivent être déterminées par un Plan d'aménagement particulier. »*

Les prescriptions du PAG en vigueur sont précisées comme suit :

Est autorisée, outre que l'habitat :

- pour la construction 1 du lot 11 : 2 unités au maximum et 1 unité au minimum sont à réserver à des activités autres que l'habitat (commerce, services) servant aux besoins propres du secteur et compatibles avec l'habitat, ceci exclusivement au niveau du rez-de-chaussée de la construction projetée. La surface construite brute minimum à réserver à des activités autres que l'habitat est de 100m<sup>2</sup>.
- pour l'ensemble du PAP : l'aménagement de locaux pour l'exercice d'une profession libérale du domaine social et de la santé (telles que médecins, kinésithérapeutes, crèches, etc.), sous respect des conditions suivantes :
  - la surface construite brute totale utilisée pour l'ensemble de ces activités doit rester inférieure à 10% de la surface construite brute totale du PAP,
  - les emplacements de stationnement nécessaires doivent être mis à disposition sur les parcelles même,
  - les locaux destinés à l'exercice de la profession libérale définie ci-haut doivent faire partie du domicile principal de l'exploitant, exception faite des 2 unités maximum de la construction 1 du lot 11 à réserver à des activités autres que l'habitat.

Sont autorisés au maximum 51 unités de logements sur les terrains compris dans le présent PAP (ca. 2,31ha). Le nombre maximum de 51 unités de logements correspond à une densité de 22 unités de logements par ha de surface brute.

La répartition des types de logement est reprise sur la partie graphique du présent PAP (plan n° 1022\_01).



## 2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

### a). Emprise au sol

Le PAG définit un coefficient maximum d'occupation du sol (COS) de 0,4. 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.

Ce maximum est respecté pour la zone soumise à PAP.

La surface d'emprise au sol est répartie entre les différentes parcelles. La répartition exacte entre les différentes parcelles est reprise en annexe, elle figure également sur la représentation schématique du degré d'utilisation du sol, plan n° 1022\_01.

	Surface totale du terrain à bâtir net (m <sup>2</sup> )	Surface d'emprise au sol maximale (m <sup>2</sup> )	COS
PAP	17.321	6.345	0,37

### b). Surface construite brute

Le PAG définit un coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS) de 0,75. 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.

Ce maximum est respecté pour la zone soumise à PAP.

La surface construite brute est répartie entre les différentes parcelles. La répartition exacte entre les différentes parcelles est reprise en annexe, elle figure également sur la représentation schématique du degré d'utilisation du sol, plan n° 1022\_01.

	Surface totale du terrain à bâtir brut (m <sup>2</sup> )	Surface construite brute maximale (m <sup>2</sup> )	CUS
PAP	23.090	17.032	0,74

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 car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

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

- hauteur des locaux

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

- 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.



- solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à  $1,5 \text{ kN/m}^2$  ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

c). Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux pour constructions principales des lots 2-10, 12-19 est fixé à II + 1R + 1S et pour les lots 1, 11, 20-32 il est fixé à II + 1R/1C + 1S, exception faite de la construction 2 du lot 11.

Le nombre maximal de niveaux pour la construction 2 du lot 11 est fixé à II + 1R/1C + 2S.

La surface construite brute de l'étage en retrait se situera entre 30% au minimum et 70% au maximum de la surface construite brute de l'étage se situant directement en dessous.

L'aménagement des étages en sous-sol est autorisé sous condition que le raccordement au réseau public d'égouts est réalisable par gravité naturelle.

La hauteur sous plafond des locaux destinés au séjour prolongé de personnes sera de 2,50m au minimum, les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond de 2,20m au minimum.

La hauteur sous plafond des locaux destinés à un usage commercial, de services et de professions libérales du domaine social et de la santé sera de 2,50m au minimum.

Le nombre maximum de niveaux pleins pour dépendances est fixé à I.

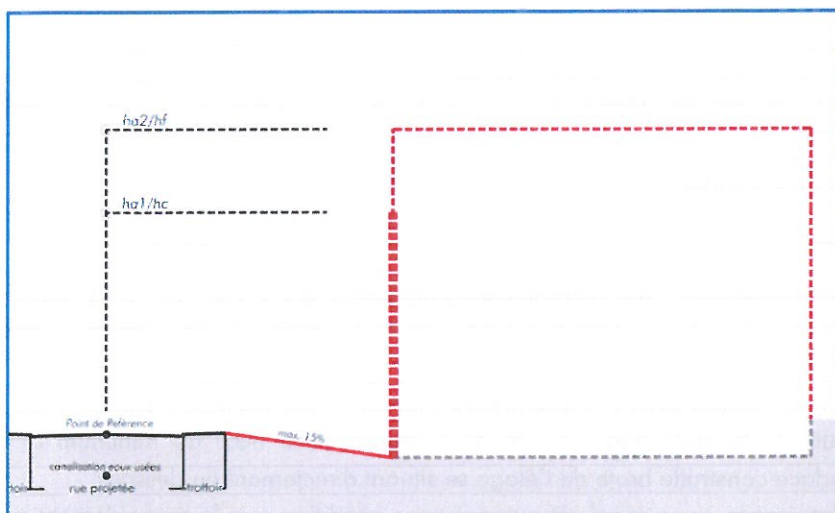
d). Rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée mesuré en milieu de la façade par rapport à l'axe de la voie desservante est défini comme suit :

- pour les maisons avec garages en sous-sol, le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser la côte de l'axe desservante de 1,80m au maximum,
- pour les maisons sans garages en sous-sol, le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser la côte de l'axe desservante de 0,30m au maximum, exception faite des lots 12, 13 et 14,
- les niveaux du rez-de-chaussée des lots 12 et 13 peuvent dépasser la côte de l'axe de la voie desservante de 1,20m au maximum,
- le niveau du rez-de-chaussée du lot 14 peut dépasser la côte de l'axe de la voie desservante de 0,60m au maximum.

e). Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales sont mesurées au milieu de la façade sur rue par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.



Sont définies :

pour les constructions principales avec toit plat :

- la hauteur maximale au niveau de l'étage ( $ha1$ )
- la hauteur maximale au niveau de l'étage en retrait ( $ha2$ )

pour les constructions principales avec toit à pente unique :

- la hauteur maximale à la corniche ( $hc$ )
- la hauteur maximale au faîtage ( $hf$ )

pour les dépendances :

- la hauteur maximale ( $hd$ )

Les garde-corps (pleins ou ajournés) peuvent dépasser les hauteurs maximales admissibles.

Les hauteurs maximales des constructions principales sont définies sur la partie graphique du PAP (plan n° 1022\_01).

La hauteur maximale des dépendances (garages) est fixée à 3,50m.

#### f). Espace extérieur pouvant être scellé

Le PAG définit un coefficient maximum de scellement du sol (CSS) de 0,6. On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Ce maximum est respecté pour la zone soumise à PAP. Il est réparti entre les différentes parcelles. La répartition exacte entre les différentes parcelles est reprise en annexe, elle figure également sur la représentation schématique du degré d'utilisation du sol, plan n° 1022\_01.

	Surface totale du terrain à bâtir net ( $m^2$ )	Surface maximale pouvant être scellée ( $m^2$ )	CSS
PAP	17.321	10.478	0,60

L'espace extérieur pouvant être scellé n'a pas été délimité sur la partie graphique du PAP. Les surfaces extérieures scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé ceci sous respect d'observer la surface maximale pouvant être scellée et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

Les emplacements de stationnement extérieurs devront rester perméables à l'eau.



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 de 50% à partir d'une épaisseur de couverture végétale de 0,50m.

Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50%.

g). *Alignements et reculs des constructions*

A l'exception des lots 1 et 28, l'alignement des constructions est fixé par un 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.

Les façades concernées des lots 2-19, 23-27 et 29 devront respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface.

Les façades concernées des lots 20-22 et 30-32 devront respecter l'alignement obligatoire sur au moins 50% de la surface.

La surface de la façade (du sous-sol au premier étage) concernée est calculée comme suit :

- surface façade sous-sol : niveau de la face supérieure de la dalle sous-sol au niveau de la face inférieure de la dalle rez-de-chaussée
- surface façade rez-de-chaussée : niveau de la face inférieure de la dalle rez-de-chaussée au niveau de la face inférieure de la dalle 1<sup>er</sup> étage
- surface façade 1<sup>er</sup> étage : niveau de la face inférieure de la dalle 1<sup>er</sup> étage au niveau de la face supérieure du plafond 1<sup>er</sup> étage

Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. Ceci est seulement valable si la surface de façade des loggias est inférieure à 30% de la surface totale de la façade concernée (cf. voir calculs ci-dessus). La surface de loggia dépassant les 30% est à prendre en compte dans le respect de l'alignement obligatoire.

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.

Pour les lots 1 et 28 est défini sur la partie graphique du PAP une surface maximale constructible, l'alignement des constructions se situera à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par des reculs sur les limites de parcelle.

Les reculs sur les limites de parcelles côtés sur la partie graphique du présent PAP définissent la surface maximale constructible. Ils sont à considérer en tant que valeurs minimales.

h). *Surface maximale pour constructions destinées au séjour prolongé*

La surface maximale constructible pour constructions destinées au séjour prolongé est délimitée sur la partie graphique du PAP (cf. plan n° 1022\_01).

i). *Surface maximale pour avant-corps*

Une surface maximale pour avant-corps a été définie sur la partie graphique du PAP.



Les saillies sur l'alignement des façades sont autorisées à l'intérieur de la surface maximale pour constructions destinées au séjour prolongé et à l'intérieur de la surface maximale pour avant-corps sous respect des prescriptions relatives aux saillies sur l'alignement de façades.

*j). Saillies sur l'alignement de façades*

Avant-corps fermés

Les avant-corps fermés ne pourront avoir une saillie de plus de 1 m sur les façades réelles et ne couvrir plus d'un tiers de la surface de la façade concernée. Les avant-corps pourront être réalisés à partir du sous-sol.

La surface de la façade (du sous-sol au dernier étage) concernée est calculée comme suit :

- surface façade sous-sol : niveau de la face supérieure de la dalle sous-sol au niveau de la face inférieure de la dalle rez-de-chaussée
- surface façade rez-de-chaussée : niveau de la face inférieure de la dalle rez-de-chaussée au niveau de la face inférieure de la dalle 1<sup>er</sup> étage
- surface façade 1<sup>er</sup> étage : niveau de la face inférieure de la dalle 1<sup>er</sup> étage au niveau de la face supérieure du plafond 1<sup>er</sup> étage
- surface façade 2<sup>ème</sup> étage : niveau de la face supérieure du plafond 1<sup>er</sup> étage au niveau de la face supérieure du plafond 2<sup>ème</sup> étage

Balcons

Les balcons ne pourront dépasser de plus de 1,50m l'alignement de la façade principale réelle, ni de plus de 1,20m l'alignement de la façade latérale réelle, ni de plus de 2,00m l'alignement de la façade arrière réelle.

Les balcons pourront avoir une surface maximale égale au dixième de la surface de la façade respective.

*k). Surface maximale constructible pour constructions souterraines*

La surface maximale constructible pour constructions souterraines dépassant la surface maximale constructible pour constructions destinées au séjour prolongé est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP (cf. plan n° 1022\_01).

Seul est autorisé en sous sol, l'aménagement de garages et de locaux techniques.

L'aménagement de pièces destinées au séjour prolongé de personnes est interdit.

*l). Surface maximale constructible pour dépendances (garages)*

La surface maximale constructible pour dépendances (garages) est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP. Les dépendances sont constituées par les garages (cf. plan n° 1022\_01).

## 2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### a). Toitures

#### Constructions principales

Sont autorisées pour les constructions principales isolées (lots 1, 11, 20-32) des toitures plates et des toitures à pente unique. La pente maximale des toitures en pente est de 15°.

La surface constructible brute de l'étage en retrait se situera entre 30% au minimum et 70% au maximum de la surface construite brute de l'étage se situant directement en dessous.

La couverture des toitures est constituée exclusivement de matériaux mats, non brillants. L'installation de capteurs solaires est autorisée en toiture.

Pour les constructions jumelées et en bande (lots 2-10, 12-19), seules les toitures plates sont autorisées.

#### Dépendances (garages)

Seuls les toits plats sont autorisés pour les dépendances (garages).

### b). Façades / matériaux et couleurs

Les façades principales d'une construction doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés. Ceci est également valable pour les constructions jumelées et en bande.

L'utilisation de teintes trop sombre ou trop criarde est interdite.

### c). Travaux de terrassement

Les travaux de terrassement viseront à améliorer l'intégration des constructions dans le site.

La partie graphique (plan n° 1022\_02) montre l'intégration des constructions dans le site.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50m au maximum, la pente des remblais ne pourra pas dépasser 45°.

### d). Murs, clôtures et haies

L'aménagement de murs, clôtures et de haies est autorisé sous condition de respecter :

- pour les murs de soutènement : une hauteur maximale de 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé,
- pour les murets (sans fonction de soutènement) : une hauteur maximale de 0,80m mesurée par rapport au terrain aménagé,
- pour les clôtures : une hauteur maximale de 1,60m mesurée par rapport au terrain aménagé,
- pour les haies : une hauteur maximale de 1,30m le long des voies publiques et de 1,50m le long des limites latérales et postérieures.

### e). Espace vert privé

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins. La plantation d'arbres et de haies comprenant des espèces indigènes adaptées au site est conseillée.

Sont autorisées, sous condition de respecter la surface maximale de scellement du sol et la surface maximale d'emprise au sol, des constructions légères, tels qu'abris de jardin, en rapport direct avec l'espace vert ainsi que des terrasses non couvertes, des cheminements et accès piéton, les murs et clôtures.

Les remises de jardin auront un recul minimum de 2m sur les limites de parcelles. Leur hauteur maximale mesurée par rapport au terrain aménagé sera de 3m.

Les murs et clôtures respecteront les prescriptions de l'art. 2.3.d.



Au niveau des reculs avant et latéraux (espace vert privé), l'aménagement d'accès aux garages et d'emplacements de stationnement est autorisé. Les emplacements de stationnement extérieurs devront rester perméables à l'eau.

f). Espace vert public

L'espace vert public comprend les surfaces de rétention (fossé et bassin) et les surfaces vertes situées aux limites Est et Ouest du PAP. Sont également autorisés les cheminements piétons épousant le terrain naturel, le mobilier urbain ainsi que les installations d'intérêt public tels que lampadaires, transformateurs, etc..

Un aménagement avec des essences indigènes adaptées au site est à prévoir.

Sont à planter au moins un arbre haute tige tous les 25m le long de la voirie correspondant à 15 arbres au minimum pour le présent PAP.

Sont à planter un arbre haute tige par 100m<sup>2</sup> dans les espaces verts publics correspondant à 10 arbres au minimum pour le présent PAP.

Des plans relatifs à l'aménagement paysager feront partie du projet d'exécution du PAP.

g). Emplacements de stationnement / accès carrossables aux parcelles

L'accès carrossable aux parcelles est présenté à titre indicatif au niveau de la partie graphique du PAP (plan n° 1022\_01).

Est autorisée, par construction, l'aménagement d'un seul accès carrossable, dont la largeur maximale est définit comme suit :

- pour les maisons unifamiliales la largeur maximale de l'accès est de 6m, exception faite du lot 27 dont la largeur maximale de l'accès est de 3,00m vu la présence d'un emplacement de stationnement public,
- pour les maisons bifamiliales la largeur maximale de l'accès est de 8,00m,
- pour les maisons plurifamiliales, la largeur maximale de l'accès est de 6,00m.

Pour les maisons unifamiliales et bifamiliales l'aménagement d'emplacements de stationnement en enfilade est autorisé, les accès aux garages peuvent être considérés en tant qu'emplacements de stationnement.

Constructions uni- et bifamiliales

Par unité de logement, 2 emplacements de stationnement, dont obligatoirement un garage, sont à réaliser sur le lot correspondant. Les accès aux garages présenteront une pente maximale de 15 %.

Constructions plurifamiliales

Par unité de logement, 2 emplacements de stationnement sont à réaliser sur le lot correspondant. Les accès aux garages présenteront une pente maximale de 15 %.

Commerce, services

Par unité de commerce ou de services 3 emplacements de stationnement au minimum sont à prévoir sur le lot correspondant.

Professions libérales du domaine social et de la santé

Pour les professions libérales du domaine social et de la santé, trois (3) emplacements au minimum par cabinet sont à prévoir sur le lot correspondant. Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés en enfilade, les accès aux garages peuvent être considérés en tant qu'emplacements de stationnement.



h). *Servitude de passage :*

La partie graphique du présent PAP définit une servitude de passage au niveau de l'espace vert privé (lot 11). Cette servitude autorise la commune de Leudelage d'accéder à tout moment au bassin de rétention. La plantation d'arbres et d'arbustes est interdite au niveau de cette servitude.

i). *Prescriptions relatives à l'aménagement/architecture de la construction 1 du lot 11*

La construction 1 du lot 11 est à diviser en deux corps de bâtiment visibles / distincts afin de rompre la longueur de la façade sur rue.

j). *Prescriptions relatives à l'aménagement intérieur des immeubles*

Orientation des appartements

Chaque appartement aura au moins 2 faces ajournées.

Caves / local de stockage

Chaque appartement possèdera une cave / local de stockage d'une surface minimale égale ou supérieure à 6m<sup>2</sup>.

Remise pour bicyclettes /poussettes et objets divers

Une remise pour bicyclettes / poussettes doit être mise à disposition dans chaque immeuble résidentiel.

Local poubelles

Un local commun pour poubelles facilement accessible doit être aménagé pour chaque immeuble résidentiel.



### 3. ANNEXES

Lot	Surface nette (m <sup>2</sup> )	Surface maximale constructible au niveau du terrain naturel (m <sup>2</sup> )	Surface construite brute maximale (m <sup>2</sup> )	Surface maximale pouvant être scellée
1	875	335	900	540
2	293	106	285	180
3	293	98	265	180
4	287	100	270	180
5	197	100	270	170
6	268	100	270	170
7a	270	100	270	170
7b	192	100	270	170
8	267	100	270	170
9	374	156	420	220
10	377	156	420	220
11	2.246	947	2.652	1.550
12	384	141	380	230
13	427	150	405	250
14	453	162	430	245
15	482	162	430	255
16	512	162	430	275
17	484	162	430	265
18	423	182	490	260
19	454	182	490	260
20	607	195	525	350
21	694	215	580	400
22	703	215	580	400
23	543	195	525	320
24	565	167	450	340
25	590	169	455	350
26	495	215	520	300
27	534	225	545	320
28	869	310	815	450
29	582	210	565	340
30	578	178	480	345
31	506	178	480	305
32	497	172	465	298
Total	17.321	6.345	17.032	10.478

Réf.: N° 17683/12c

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Cellule d'évaluation émis dans sa  
séance du 12.05.2019



