

OBJET :	<p align="center">PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</p> <p align="center">NOUVEAU QUARTIER</p> <p align="center">LIEU-DIT "IN DEN ATZINGEN "</p> <p align="center">À LAMADELAINE</p> <p align="center">PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE</p>
COMMUNE :	PETANGE
PARCELLE :	<p>N°803/3847, N°805/4024, N°836/3340, N°146/4087, N°146/4088, N°153/4212, N°800/2285, N°800/2286, , N°805/1975, N°805/3848, N°836/3341, N°836/3342, N°836/3343, N°836/3344, N°836/3345, N°836/3346, N°836/3347, N°837/3625, N°837/3349</p>
MAITRE DE L'OUVRAGE :	<p align="center">ADMINISTRATION COMMUNALE DE PÉTANGE B.P. 23 L-4701 PETANGE</p>
PROPRIETAIRES :	<p>ADMINISTRATION COMMUNALE DE PÉTANGE ; EPOUX : BETTMER LUCIENNE PATRICIA, ERPELDING ROMAIN MATHIAS ; AROMATARIO BERNARD ; KRP S.À.R.L ; BALTES RENÉ CHARLES ; BOSSELER NICOLAS (THILL, LES HÉRITIERS, LAMADELAINE) ; HALER CHRISTIAN (PAULY) ; EPOUX : DA SILVA RIBEIRO JOSÉ, MACHADO BOTELHO LUCILIA DO CARMO ; LEUS JOSEPH (AQUILAR) ; PARROTA SANTO (TALOTTA) ; SADLER MONIQUE ; CONSORTIUM D'HÉRITIERS : CHABOT CHANTAL MARGUERITE, CHABOT JEAN MARIE, HOLZ CHARLOTTE ANNITA ; LE GRAND ANNIE CHARLOTTE ; NARDECCHIA MONIQUE YOLANDE ; EPOUX : OLINGER MONIQUE MARGOT, RATH MARCEL LOUIS.</p>
CONCEPTION :	<div data-bbox="507 1570 1018 1809" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Réf.: N° <u>17100117c</u></p> <p>Le présent document fait partie de l'avis de la Cellule d'évaluation émis dans sa séance du <u>24.04.2014</u></p> </div> <div data-bbox="1018 1570 1444 1809"> <p>ESPACE ET PAYSAGES 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU</p> </div>
DATE :	7 FEVRIER 2014

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "IN DEN ATZINGEN" À LAMADELAINE

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

SOMMAIRE

A. GENERALITES

ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. 4 – TOPOGRAPHIE

ART. 5 – AFFECTATIONS

ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

ART. 9 – LOGEMENTS A COUT MODERE

B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 03, LOTS 05 A 43, LOTS 45 A 98)

ART. 1 – IMPLANTATION

ART. 2 – NIVEAUX

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART. 5 – GABARIT DE TOITURE

ART. 6 – DEPENDANCES

ART. 7 – ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

ART. 8 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE

C. MAISONS PLURIFAMILIALES (LOT 44)

ART. 1 – IMPLANTATION

ART. 2 – NIVEAUX

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART. 5 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

ART. 6 – AVANT-CORPS

D. SERVITUDES

ART. 1 – SERVITUDE DE PASSAGE

ART. 2 – SERVITUDE ECOLOGIQUE

A. GENERALITES

ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier 'In den 'Atzingen' est classée comme une zone d'habitation HAB-1, et zone soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier', suivant modification ponctuelle, en date du 4 juin 2013, établie par le plan d'aménagement général.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles complètent celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Pétange, priment sur ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Documents à caractère indicatif (planche n° 02 et 03) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

2.3 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

Document à caractère indicatif (planche graphique n°01) montrant la représentation en perspective axonométrique du projet d'aménagement particulier.

ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART. 4 – TOPOGRAPHIE

4.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m au maximum pour les parcelles privées, et de 1,00 m au maximum pour le domaine public.

4.2 DEBLAIS ET REMBLAIS

Toutes les modifications apportées au niveau du terrain naturel à bâtir dépassant une hauteur d'un mètre sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction avec indication de la pente projetée du terrain remblayé.

Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravant la sécurité de la circulation, modifiant l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux, ne peuvent contenir ni des matières organiques ni d'autres matières putrescibles ou nuisibles à la santé.

ART. 5 – AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

1. 22 maisons unifamiliales jumelées,
2. 74 maisons unifamiliales en bande,
3. 3 maisons plurifamiliales, qui prévoient un total maximum de 31 logements de type collectif.

ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

4. deux emplacements pour véhicules automobiles par maison unifamiliale, définie comme suit :

Pour les lots 24 à 29 : les deux emplacements doivent se situer à l'intérieur de la construction souterraine desservi par une servitude de passage. Tout stationnement extérieur est interdit dans l'ensemble de la parcelle.

Suran Pour les lots 45 à 54 : les deux emplacements doivent se situer à l'intérieur des dépendances prévues à cet effet. Tout stationnement extérieur est interdit dans l'ensemble de la parcelle.

(19) Pour les lots 83 à 95 : les deux emplacements doivent se situer à l'intérieur des dépendances prévues à cet effet, hors périmètre de la parcelle. Tout stationnement à l'intérieur de la parcelle reprenant les constructions à séjour prolongé est interdit.

Pour les lots 12 à 14, 30 à 35, 39 à 43 : deux emplacements doivent se situer à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé. Tout stationnement extérieur est interdit dans l'ensemble de la parcelle.

Pour les lots 01 à 03, 05 à 11, 15 à 23, 36 à 38, 55 à 82, 96 à 98 : au moins un emplacement doit se situer à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé. Le second peut-être situé, soit à l'intérieur de la construction, soit à l'extérieur de la construction. L'emplacement extérieur de maximum une place, doit se situer dans la marge de recul avant du lot privé, sur l'emprise de l'espace extérieur pouvant être scellée telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01)

5. 1,2 emplacement pour véhicules automobiles par unité de logement collectif, défini à l'intérieur de la construction souterraine.

Les dimensions minimales d'un emplacement privé extérieur sont fixées comme telles :

Emplacement = 5,00 m (longueur) x 2,50 m (largeur)

Les emplacements intérieurs et extérieurs devront figurer dans le dossier d'autorisation de bâtir.

6.2 ACCES CARROSSABLE

Pour les lots destinés à la construction de maison unifamiliale, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 6,00 m.

Pour le lot destiné à la construction de maison plurifamiliale, l'accès carrossable correspond à la largeur de la pente d'accès aux garages et parkings souterrains. (cf. partie graphique)

Pour les lots 24 à 29, l'accès carrossable correspond à la pente d'accès aux garages souterrains, desservis par une servitude de passage. (cf. partie graphique et C.SERVITUDE art. 1 Servitude de passage)

Ces accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers.

6.3 MATERIAUX DE FAÇADE

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

6.4 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEUR

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

6.5 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle.

Toute la surface de la parcelle, excepté les surfaces scellées et chemin/accès piéton (cf. partie graphique), devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle.

6.6 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

Les parcelles peuvent être clôturées par des haies vives ou par des grillages dont la hauteur ne peut dépasser de 1,60 m le niveau du domaine public.

La hauteur d'un muret ou socle ne peut dépasser de 0,60 m au maximum le niveau de la voie publique ; la hauteur d'un mur implanté sur les limites postérieures et latérales est d'un mètre au maximum mesuré à partir de la différence moyenne entre les niveaux naturels des propriétés contiguës.

L'implantation et la rénovation des murs et clôtures mitoyens sur les limites de propriétés latérales et postérieures ne peuvent être envisagées que sur un commun accord écrit entre voisins.

6.7 MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènements implantés sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1,00 m, mesurée à partir de la différence moyenne entre les niveaux naturels des propriétés contiguës.

6.8 EQUIPEMENTS TECHNIQUES (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Le projet d'infrastructure définira les encoches/réserves, à prévoir pour l'installation de l'éclairage public et pour l'équipement y afférant, sur les parcelles privées.

ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

7.1 GENERALITES

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

7.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent la plantation d'arbres à moyenne ou haute tige. Pour ces plantations, la profondeur minimale de substrat est d'1,50 m. Cette profondeur doit être maintenue sur un rayon minimum de 1,00 m.

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Pétange, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

DENSITÉ DE LOGEMENT PAR HECTARE	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVÉES ET PUBLIQUES NÉCESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CÉDÉE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
27.63 (MAXIMUM)	459.61 ARES	319.32 ARES	141.62 ARES	140.29 ARES SOIT +/-30.5% À CÉDER

LOT	SURFACE DU LOT (m²)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (m²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (m²)	SURFACE SCÉLÉE MAXIMALES (m²)	COS	CMU	CUS	CSS
1	303,0000	84,0000	226,80	141,00	0,28	0,75		0,47
2	210,0000	84,0000	226,80	141,00	0,40	1,08		0,67
3	294,0000	84,0000	226,80	140,50	0,29	0,77		0,48
4	279,0000	-	-	-	-	-		-
5	454,0000	128,0000	291,20	188,50	0,28	0,64		0,42
6	413,0000	128,0000	291,20	188,00	0,31	0,71		0,46
7	433,0000	136,0000	309,40	197,50	0,31	0,71		0,46
8	321,0000	136,0000	309,40	197,50	0,42	0,96		0,62
9	439,0000	136,0000	309,40	197,50	0,31	0,70		0,45
10	426,0000	128,0000	291,20	188,00	0,30	0,68		0,44
11	415,0000	128,0000	291,20	176,00	0,31	0,70		0,42
12	353,0000	96,0000	259,20	138,00	0,27	0,73		0,39
13	258,0000	96,0000	259,20	137,50	0,37	1,00		0,53
14	354,0000	96,0000	259,20	138,00	0,27	0,73		0,39
15	339,0000	90,0000	243,00	149,50	0,27	0,72		0,44
16	331,0000	90,0000	243,00	149,50	0,27	0,73		0,45
17	341,0000	90,0000	243,00	148,50	0,26	0,71		0,44
18	337,0000	90,0000	243,00	148,50	0,27	0,72		0,44
19	322,0000	90,0000	243,00	150,00	0,28	0,75		0,47
20	232,0000	90,0000	243,00	150,00	0,39	1,05		0,65
21	321,0000	90,0000	243,00	149,00	0,28	0,76		0,46
22	318,0000	90,0000	243,00	148,50	0,28	0,76		0,47
23	315,0000	90,0000	243,00	148,50	0,29	0,77		0,47
24	350,0000	90,0000	243,00	213,50	0,26	0,69		0,61
25	228,0000	90,0000	243,00	131,00	0,39	1,07		0,57
26	318,0000	90,0000	243,00	131,00	0,28	0,76		0,41
27	348,0000	90,0000	243,00	214,00	0,26	0,70		0,61
28	227,0000	90,0000	243,00	130,50	0,40	1,07		0,57
29	298,0000	90,0000	243,00	131,00	0,30	0,82		0,44
30	352,0000	90,0000	243,00	130,50	0,26	0,69		0,37
31	210,0000	90,0000	243,00	136,00	0,43	1,16		0,65
32	298,0000	90,0000	243,00	137,50	0,30	0,82		0,46
33	312,0000	96,0000	259,20	138,50	0,31	0,83		0,44
34	228,0000	96,0000	259,20	138,00	0,42	1,14		0,61
35	315,0000	96,0000	259,20	138,50	0,30	0,82		0,44
36	320,0000	96,0000	259,20	156,00	0,30	0,81		0,49
37	233,0000	96,0000	259,20	156,50	0,41	1,11		0,67
38	319,0000	96,0000	259,20	145,00	0,30	0,81		0,45
39	311,0000	96,0000	259,20	144,00	0,31	0,83		0,46
40	217,0000	96,0000	259,20	144,00	0,44	1,19		0,66
41	289,0000	96,0000	259,20	144,00	0,33	0,90		0,50
42	316,0000	100,0000	270,00	153,00	0,32	0,85		0,48
43	290,0000	100,0000	270,00	154,50	0,34	0,93		0,53
44	2528,0000	1019,0000	2853,20	1485,00	0,40	1,13		0,59
45	266,0000	90,0000	243,00	161,50	0,34	0,91		0,61
46	249,0000	90,0000	243,00	161,50	0,36	0,98		0,65
47	258,0000	90,0000	243,00	161,50	0,35	0,94		0,63
48	377,0000	90,0000	243,00	161,50	0,24	0,64		0,43
49	307,0000	80,0000	216,00	158,00	0,26	0,70		0,51
50	279,0000	80,0000	216,00	168,00	0,29	0,77		0,60
51	239,0000	80,0000	216,00	156,00	0,33	0,90		0,65
52	236,0000	80,0000	216,00	156,00	0,34	0,92		0,66
53	329,0000	80,0000	216,00	165,00	0,24	0,66		0,50
54	392,0000	80,0000	216,00	165,00	0,20	0,55		0,42
55	305,0000	90,0000	243,00	148,50	0,30	0,80		0,49

LOT	SURFACE DU LOT (m²)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (m²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (m²)	SURFACE SCHELLEE MAXIMALES (m²)	COS	CMU	CUS	CSS
56	217,0000	84,0000	226,80	141,00	0,39	1,05		0,65
57	229,0000	84,0000	226,80	141,00	0,37	0,99		0,62
58	347,0000	90,0000	243,00	148,50	0,26	0,70		0,43
59	382,0000	90,0000	243,00	142,50	0,24	0,64		0,37
60	266,0000	84,0000	226,80	139,50	0,32	0,85		0,52
61	261,0000	84,0000	226,80	142,00	0,32	0,87		0,54
62	376,0000	90,0000	243,00	148,50	0,24	0,65		0,39
63	341,0000	90,0000	243,00	148,50	0,26	0,71		0,44
64	207,0000	84,0000	226,80	141,00	0,41	1,10		0,68
65	190,0000	84,0000	226,80	141,00	0,44	1,19		0,74
66	264,0000	90,0000	243,00	148,50	0,34	0,92		0,56
67	365,0000	96,0000	259,20	156,00	0,26	0,71		0,43
68	218,0000	84,0000	226,80	143,00	0,39	1,04		0,66
69	336,0000	96,0000	259,20	156,50	0,29	0,77		0,47
70	335,0000	84,0000	226,80	141,00	0,25	0,68		0,42
71	268,0000	78,0000	210,60	133,50	0,29	0,79		0,50
72	273,0000	78,0000	210,60	133,50	0,29	0,77		0,49
73	281,0000	78,0000	210,60	133,50	0,28	0,75		0,48
74	416,0000	84,0000	226,80	141,00	0,20	0,55		0,34
75	340,0000	90,0000	243,00	149,50	0,26	0,71		0,44
76	220,0000	84,0000	226,80	141,00	0,38	1,03		0,64
77	221,0000	84,0000	226,80	141,00	0,38	1,03		0,64
78	334,0000	90,0000	243,00	148,50	0,27	0,73		0,44
79	393,0000	90,0000	243,00	148,50	0,23	0,62		0,38
80	262,0000	84,0000	226,80	141,00	0,32	0,87		0,54
81	262,0000	84,0000	226,80	141,00	0,32	0,87		0,54
82	407,0000	90,0000	243,00	148,50	0,22	0,60		0,36
83	342,0000	84,0000	226,80	111,00	0,25	0,66		0,32
84	185,0000	78,0000	210,60	103,50	0,42	1,14		0,56
85	164,0000	78,0000	210,60	103,50	0,48	1,28		0,63
86	217,0000	84,0000	226,80	111,00	0,39	1,05		0,51
87	379,0000	84,0000	226,80	114,00	0,22	0,60		0,30
88	225,0000	78,0000	210,60	106,50	0,35	0,94		0,47
89	215,0000	78,0000	210,60	106,50	0,36	0,98		0,50
90	202,0000	78,0000	210,60	106,50	0,39	1,04		0,53
91	320,0000	84,0000	226,80	114,00	0,26	0,71		0,36
92	311,0000	102,0000	275,40	135,00	0,33	0,89		0,43
93	192,0000	96,0000	259,20	129,00	0,50	1,35		0,67
94	192,0000	96,0000	259,20	129,00	0,50	1,35		0,67
95	258,0000	102,0000	275,40	136,50	0,40	1,07		0,53
96	331,0000	96,0000	259,20	156,50	0,29	0,78		0,47
97	245,0000	96,0000	259,20	165,00	0,39	1,06		0,67
98	414,0000	96,0000	259,20	170,00	0,23	0,63		0,41
99	31,0000	-	-	-	-	-		-
CARPORT	346,0000	0,0000	-	346,00	1,00	-		1,00
TOTAL	31932,00	9831,00	26254,60	15948,00	0,33	0,82	0,57	0,51

ART. 9 – LOGEMENTS A COUTS MODERES

Dans le cadre de la convention "Pacte Logement" signée entre l'Etat du Grand-duché du Luxembourg et l'Administration communale de Pétange, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré. Ces modalités seront précisées dans le cadre de la convention relative au présent projet d'aménagement particulier

B. MAISONS UNIFAMILIALES (lots 01 à 03, 05 à 43, lots 45 à 98)**ART. 1 – IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les alignements obligatoires sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs (maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

ART. 2 –NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ

- II + IC/IR définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles ou 1 niveau en retrait, correspondant au gabarit défini ci-après ;

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 2,00 m au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini dans les combles ou retraits devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,30 m sur 1/2 de la surface de plancher.

- II + IC/IR + IS définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles ou 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol, correspondant au gabarit défini ci-après ;

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 2,00 m au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini dans les combles ou retraits devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,30 m sur 1/2 de la surface de plancher.

- I + IS définissant 1 niveau plein et 1 niveau sous-sol, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Pour les lots bénéficiant d'un prolongement destiné au séjour prolongé, les constructions ne pourront excéder 1 niveau plein et la toiture pourra être aménagée en toit-terrasse ou végétalisée. (Voir lots 5 à 11)

Pour les constructions situées sur un terrain naturel à forte déclivité, l'aménagement de pièce d'habitation en sous-sol est autorisé, si la/les façades du sous-sol est/sont visibles sur au moins 2/3 de la profondeur du sous-sol et ceci sur une hauteur d'au moins 2,00 m par rapport au terrain naturel attenant. Chaque pièce servant au séjour prolongé de personnes doit avoir une hauteur libre sous plafond d'au minimum 2,50 m.

DÉPENDANCES

- I définissant 1 niveau plein, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**3.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

- La hauteur à la corniche est de 8,20 m maximum.
La hauteur à la corniche correspond à la différence de hauteur entre l'intersection de façade de la maison ou groupe de maisons, avec le plan de toiture et le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe du bâtiment. Si la hauteur de la construction n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus importante en longueur est déterminante.
- La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 m maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.
- La hauteur à l'acrotère est de:
 - 8,20 m maximum pour le dernier niveau plein
 - 11,20 m maximum pour le niveau défini en retrait.

La hauteur à l'acrotère correspond à la différence de hauteur entre le point le plus haut de la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse ou d'une toiture plate, et le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe du bâtiment.

3.2 DÉPENDANCES

La hauteur hors-tout d'un car-port est de 3,00 m maximum.

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**4.1 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ**

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à 2 versants, avec une pente comprise entre 30° et 40°, et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Elles disposeront ou non d'un comble aménageable.
- Toiture plate, celle-ci devra être végétalisée.

4.2 DÉPENDANCES

Les dépendances sont définies par des car-ports, munies d'une toiture plate. Ceux-ci pourront être végétalisés, mais ne pourront pas être aménagés comme toiture-terrasse. 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.

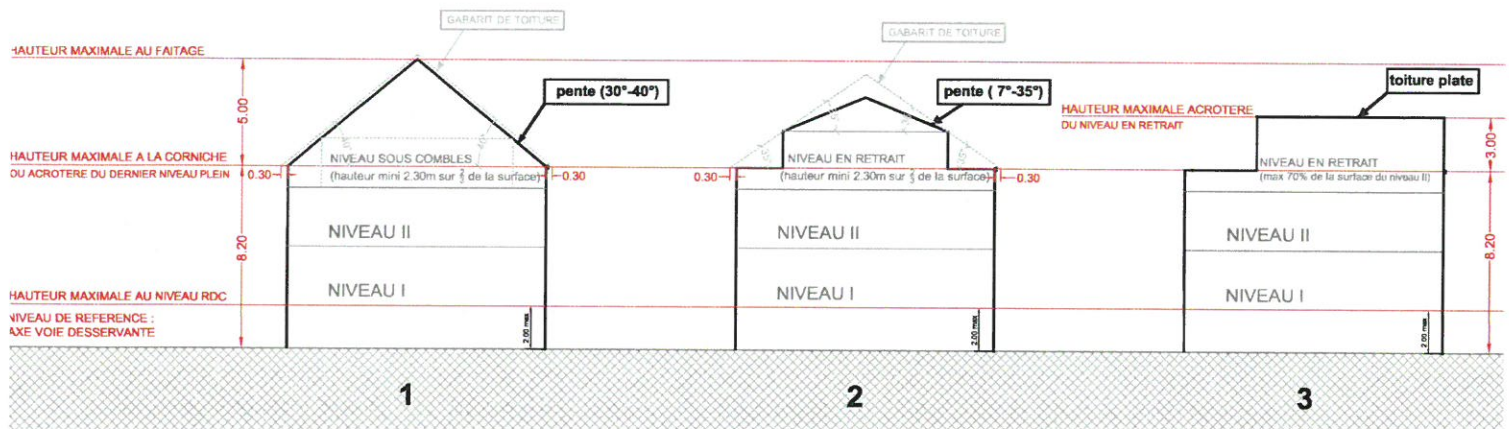
ART. 5 – GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage.

Le gabarit maximal pour les toitures:

1. à 2 versants est établi avec une pente comprise entre 30° et 40° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,30 m sur les façades avant et arrière; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.
2. à étage en retrait est établi à 35° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,30 m sur les façades, et pourra être muni d'une toiture à 2 versants, respectant une pente comprise entre 7°- 35°.

3. à étage en retrait muni d'une toiture plate. Il pourra être aménagé sur une surface correspondant à 70% maximum de la surface du dernier niveau plein, et pourra être aligné sur la façade rue.



ART. 6 – DEPENDANCES

Les car-ports tels que précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) servent à abriter un ou des véhicules en stationnement.

ART. 7 - ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 9 m²,
- il devra respecter des proportions rectangulaires,
- il pourra être implanté sur les limites de parcelle,
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 m,
- il devra respecter un recul de 5,00 m obligatoire depuis la façade postérieure de la construction.

ART.8 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées et en bande, les gabarits d'implantation et de volume (profondeur, forme et pente de toiture) doivent être identiques.

Une différence de hauteur à la corniche est possible :

- pour chaque bloc inférieur ou égal à 4 maisons en bande, un seul et unique décroché, de maximum 0,85 m, est autorisé.
- pour chaque bloc supérieur ou égal à 5 maisons en bande, deux décrochés, de maximum 0,85 m, sont autorisés.

L'autorisation de construire des maisons jumelées ou en bande sera uniquement accordée en bloc, c'est-à-dire pour l'ensemble de maisons jumelées ou en bande défini en un même bloc dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

C. MAISON PLURIFAMILIALE (LOT 44)

ART. 1 – IMPLANTATION

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les alignements obligatoires sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs (maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les avant-corps des constructions sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

ART. 2 – NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

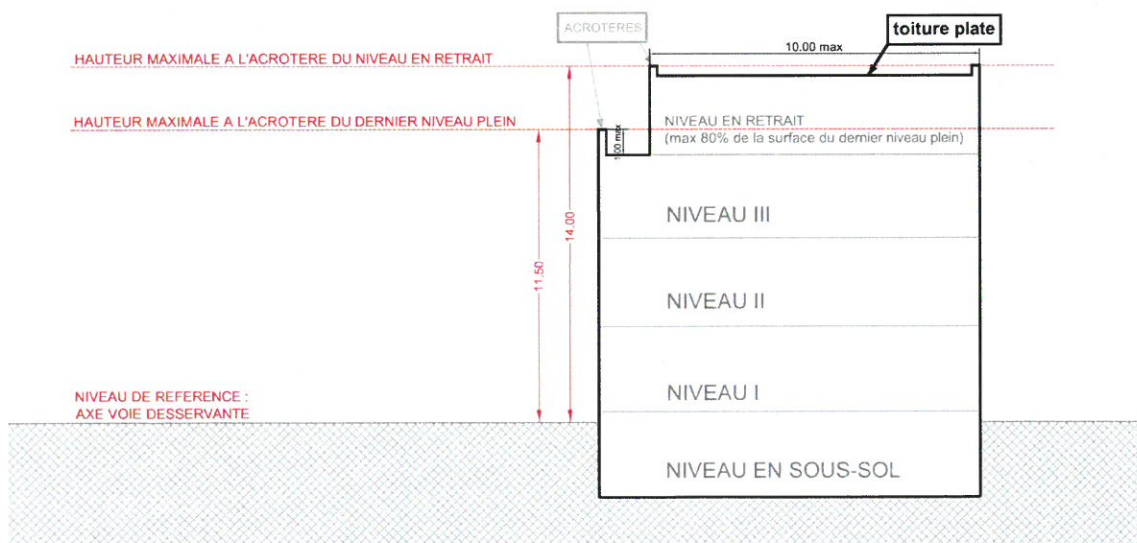
- III + 1R + 1S, définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol.
- Le niveau défini en retrait, pourra être aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein, avec obligation d'y installer une toiture plate végétalisée. La profondeur maximale pour cet étage ne pourra excéder 10,00 m.

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'acrotère est de :

- 11,50 m maximum pour le dernier niveau plein
- 14,00 m maximum pour le niveau défini en retrait.

La hauteur à l'acrotère correspond à la différence de hauteur entre le point le plus haut de la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse ou d'une toiture plate, et le niveau de l'axe de la voie desservante situées devant le bâtiment bloc A sur la place adjacente, mesurée dans l'axe du bâtiment.



ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Les toitures des constructions doivent être de type :

- Toiture plate, avec étage en retrait obligatoire. La toiture plate devra être végétalisée, et l'étage en retrait aménagée comme toiture-terrasse à hauteur du dernier niveau plein.

ART. 5 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Une mixité d'appartements (appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) est requise. Des unités de logement, traversant ou au minimum exposé à deux orientations, sont recommandées.

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, chaque maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- cave/réserve pour chaque unité de logement,
- local buanderie / séchoir commun,
- local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public,
- local poubelle, aéré et fermé, avec accès aisé depuis et vers la voirie publique, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite),
- local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété.

En outre, les maisons plurifamiliales disposeront :

- d'une construction souterraine commune, réservée à l'aménagement de parkings, locaux techniques et utilitaires,
- d'un accès carrossable unique vers la construction souterraine.

ART. 6 – AVANT-CORPS

Les avant-corps dans les façades ne peuvent pas dépasser une saillie de 2,50. Leur surface pourra être équivalente à 100% de la surface de la façade.

D. – SERVITUDES**ART. 1 – SERVITUDE DE PASSAGE**

Afin de garantir le déplacement motorisé des lots 24 à 29, à leurs propres garages souterrains, une servitude de passage est définie à l'intérieur des parcelles 24, 25, 27 et 28, par une voirie souterraine. (cf. partie graphique)

Afin de garantir l'accès aux services techniques, des servitudes de raccordement aux canalisations sont établies sur les lots 45 et 82, telle que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique).

ART. 2 – SERVITUDE ECOLOGIQUE

Afin de garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et l'exploitation agricole existante, des zones de servitude écologique sont définies sur l'ensemble du projet.

Une zone de servitude écologique définie sur la partie 'est' du projet, est prévue sur une largeur de 10,00 m, tel que recommandé par le schéma directeur prévu par le PAG.

Afin de maintenir un écran végétal entre les terrains agricoles et les limites de parcelle privée, une zone de servitude écologique est définie :

- sur une largeur de 3,00 m depuis la limite postérieure des lots : 05 à 29, conformément à l'emprise définie par la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).
- sur une largeur de 1,50 m depuis la limite postérieure des lots : 49 à 52, conformément à l'emprise définie par la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01)

Dans ces zones, la plantation de nouvelles structures linéaires composées d'espèces feuillues indigènes, compatible avec le terrain, y est obligatoire. Toute construction y est interdite.

