

# MODIFICATION PONCTUELLE


## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « DERNIER SOL »

**Luxembourg - Bonnevoie**

PAP Approuvé le 13 05 2019 référence 18510/26C

## PARTIE ECRITE

VERSION COORDONNEE

Référence: <u>18510/PA1/26C</u>
Le présent document appartient à ma décision du: <u>04/10/2024</u>
Le Ministre des Affaires Intérieures
 Leon Gloden

18 04 2024



**Objet :**

**Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « DERNIER SOL » à LUXEMBOURG**

---

**Maître de l'ouvrage/ Initiateur de la modification ponctuelle :**

**BROOKLIN BY Eaglestone SARL**

40 rue Goethe

L-1637 Luxembourg

**Maitre d'œuvre / Modification Ponctuelle :**

**Laruade architecture & urbanisme**

24 rue Jean-François Boch

L-1244 Luxembourg

---



## TABLE DES MATIERES

<b>1. GENERALITES .....</b>	<b>7</b>
1.1 Portée juridique .....	7
1.2 Classement selon PAG.....	7
1.3 Régime de propriété .....	7
<b>2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE .....</b>	<b>8</b>
2.1 Délimitation et contenance des lots .....	8
2.2 Mode d'utilisation du sol .....	8
2.3 Degré d'utilisation du sol .....	8
2.4 Prescriptions dimensionnelles.....	8
2.4.1 Nombre d'unités de logement par construction .....	8
2.4.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	9
2.4.3 Reculs des constructions et distances à observer entre constructions .....	9
2.4.4 Nombre de niveaux.....	9
2.4.5 Hauteurs des constructions.....	9
2.4.6 Toitures.....	9
2.4.7 Etages en retrait.....	9
2.5 Emplacements de stationnement .....	9
2.5.1 Emplacements de stationnement pour voitures.....	9
2.5.2 Emplacements pour deux roues.....	9
2.6 Surfaces destinées à recevoir des plantations .....	10
2.6.1 Arbres .....	10
2.6.2 Haies .....	10
2.6.3 Traitements et plantations.....	10
2.7 Aménagement des espaces extérieurs privés .....	10
2.7.1 Espace vert privé (EVp) et espace scellé par une construction souterraine .....	10
2.7.2 Espace extérieur pouvant être scellé .....	10
2.7.3 Surface scellée avec une couverture végétale d'épaisseur minimum 60cm .....	11
2.7.4 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement .....	11
2.7.5 Accès piétonniers aux immeubles .....	11
2.8 Remblais ou déblais de terre.....	11
2.9 Clôtures et murs.....	11
2.10 Constructions et éléments naturels à conserver, constructions à démolir .....	11
2.10.1 Eléments naturels à conserver .....	11
2.10.2 Constructions à conserver/à démolir .....	11
2.11 Esthétique, couleur et emploi des matériaux .....	12
2.11.1 Façades et ouvertures.....	12

2.11.2	Traitement des murs de soutènement des jardins privés .....	12
2.11.3	Balcons et loggias.....	12
2.11.4	Emploi des matériaux.....	12
2.11.5	Disposition des unités de logement .....	12
2.12	Servitudes .....	13
2.12.1	Servitude de passage relative au transformateur électrique .....	13
2.12.2	Servitude technique relative à la gestion des eaux pluviales .....	13
2.13	Concept énergétique.....	13
2.14	Concept de gestion des déchets .....	13
<b>3.</b>	<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC .....</b>	<b>14</b>
3.1	Bilan des surfaces.....	14
3.2	Place publique.....	14
3.3	Voies de circulation motorisées et chemins piétons.....	14
3.4	Espace pouvant être dédié au stationnant.....	14
3.5	Espace vert public (EVP) et surfaces destinées à recevoir des plantations .....	14
3.6	Eclairage public .....	14
3.7	Réseaux d’approvisionnement.....	14
3.8	Concept de gestion des eaux pluviales et usées.....	15
<b>4.</b>	<b>DISPOSITIONS SPECIALES.....</b>	<b>15</b>
4.1	Mise en œuvre et exécution du présent PAP .....	15
4.2	Dépollution préalable .....	15
4.3	Dispositions relatives au logement à coût modéré .....	15

## 1. GENERALITES

### 1.1 Portée juridique

Le cadre réglementaire applicable pour le PAP initial reste d'application pour la présente modification ponctuelle.

La présente partie écrite fait partie intégrante de la modification ponctuelle au même titre que la partie graphique. En cas de divergence entre lesdites parties, la partie graphique prime sur sa partie écrite.

### 1.2 Classement selon PAG

Selon le PAG actuellement en vigueur, le PAP est classé comme « zone mixte centrale [MIX-u] » superposée d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' » et d'une « zone de bruit », aux coefficients suivants :

- coefficient d'occupation du sol (COS) de 0.6, soit une surface d'emprise au sol maximale de 4.058,40m<sup>2</sup>,
- coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 1.85, soit une surface construite brute maximale de 18.982,85m<sup>2</sup>,
- coefficient de scellement (CSS) de 1.00, soit une surface de scellement du sol maximale de 6.764,00m<sup>2</sup>,
- densité de logements (DL) maximale de 200 logements par hectare brut, soit un maximum de 205 logements pour l'ensemble du PAP.

### 1.3 Régime de propriété

Initialement, le PAP est établi sur les parcelles suivantes :

**Commune :** Luxembourg

**Section :** HoB de Bonnevoie

**Propriété de DERSOL S.A :**

- 28/4511
- 28/4510
- 28/3775
- 28/3774
- 28/6135
- 28/6958
- 28/9793
- 28/10307
- 33/5268
- 16/6434
- 20/7110

**Propriété de Madame Marie-Paule KAYSER :**

- 23/3422
- 22
- 25/4145

La contenance totale du terrain dans le périmètre du PAP est de 1ha02a61ca.

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### 2.1 Délimitation et contenance des lots

Le PAP comporte 7 lots dont la délimitation et la numérotation sont reprises dans la partie graphique.

### 2.2 Mode d'utilisation du sol

Les modes d'utilisation du sol suivants sont autorisables :

**pour les lots 1 et 2 :**

- le logement sous forme d'immeubles collectifs,
- les espaces libres et le stationnement en sous-sol correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

**pour le lot 3 :**

- une rampe extérieure commune donnant accès aux deux parkings souterrains des lots 2 et 4.

**pour le lot 4, 5, 6.3 et 7 :**

- le logement sous forme d'immeubles collectifs,
- des activités de services avec comme condition que ces activités de services soient accessoires<sup>1</sup> à un logement principal présent dans le même bâtiment et ne créent pas de nuisances vis-à-vis de la fonction résidentielle,
- des activités administratives ou de services,
- des activités commerciales au rez-de-chaussée uniquement,
- des crèches au rez-de-chaussée uniquement,
- des restaurants et des débits de boissons au rez-de-chaussée uniquement,
- les espaces libres et le stationnement en sous-sol correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

**pour les lots 6.1 et 6.2 :**

- le logement sous forme d'immeubles collectifs,
- des activités de services aux étages avec comme condition que ces activités de services soient accessoires<sup>1</sup> à un logement principal présent dans le même bâtiment et ne créent pas de nuisances vis-à-vis de la fonction résidentielle,
- des activités administratives et de service au rez-de-chaussée,
- des crèches au rez-de-chaussée uniquement,
- les espaces libres et le stationnement en sous-sol correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les établissements qui seraient nuisibles vis à vis de la fonction résidentielle.

### 2.3 Degré d'utilisation du sol

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

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

### 2.4 Prescriptions dimensionnelles

#### 2.4.1 Nombre d'unités de logement par construction

Les nombres d'unités de logement minimum et maximum par lot sont indiqués dans la partie graphique.

<sup>1</sup> Notion d'activité de service accessoire au logement principal : activité qui doit être exercée par un résident à titre principal et dont la surface ne peut être supérieure à celle du logement du résident



**2.4.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

Les constructions hors sol sont à implanter dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique en respectant les valeurs maximales du degré d'utilisation du sol définies par lot.

Les constructions souterraines sont construites dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines définies en partie graphique.

Sur un même lot, plusieurs constructions hors sol peuvent être desservies par une seule construction souterraine.

**2.4.3 Reculs des constructions et distances à observer entre constructions**

Les reculs des constructions et distances à observer entre constructions sont indiqués dans la partie graphique.

**2.4.4 Nombre de niveaux**

Les nombres maximaux de niveaux hors-sol et sous-sol sont indiqués par lot dans la partie graphique.

**2.4.5 Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions à l'acrotère est fixée par lot dans la partie graphique. Les hauteurs à l'acrotère s'entendent étage en retrait et techniques en toiture inclus.

**2.4.6 Toitures**

Les toitures sont exclusivement plates. Elles doivent être végétalisées sur minimum 40% de leur surface avec une couverture végétale d'épaisseur minimum de 30cm. Elles peuvent être accessibles.

**2.4.7 Etages en retrait**

La surface brute maximale de l'étage en retrait est définie par lot selon un pourcentage imposé de la surface de l'étage inférieur à l'étage en retrait.

- Lots 1, 2, 6.1                      70% de l'étage inférieur.
- Lots 4, 5, 7 et 6.3                50% de l'étage inférieur.

L'étage en retrait n'est assujéti à aucune contrainte d'alignement hormis pour le volume 1.2 du lot 1 dont la façade sud-ouest doit être implanté sur la mitoyenneté.

**2.5 Emplacements de stationnement****2.5.1 Emplacements de stationnement pour voitures**

Les emplacements de stationnement sont à aménager en sous-sol, dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines définies en partie graphique.

Le nombre d'emplacements de stationnement est calculé conformément aux dispositions de l'article 33 de la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg en vigueur au moment de l'adoption du PAP par le conseil communal.

Un emplacement de stationnement ne peut être aliéné ni à sa destination ni à son affectation.

Sa largeur minimale nette est de 2,50m et sa profondeur de 5.00m hors piliers et murs. Sa hauteur libre doit permettre le stationnement de véhicules d'une hauteur de 2,00m.

Pour le lot 6, l'aménagement du domaine privé doit prévoir au minimum 2 emplacements de stationnement pour les besoins de la crèche.

**2.5.2 Emplacements pour deux roues**

Un nombre déterminé d'emplacements pour deux roues est à prévoir, à savoir :

- pour les logements, 1 emplacement pour deux roues par unité de logement.
- pour les autres fonctions, 1 emplacement par tranche de 125m<sup>2</sup> de surface construite brute.

Ces emplacements doivent être projetés au sein même de l'immeuble (rez-de-chaussée ou niveau -1).

## **2.6 Surfaces destinées à recevoir des plantations**

### **2.6.1 Arbres**

Les arbres projetés 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 PAP, pour peu que leur nombre par lot soit respecté.

Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponible.

### **2.6.2 Haies**

Les haies projetées sont indiquées dans la partie graphique.

Elles sont imposées en tête des murs de soutènement décrits à l'article 2.11.2.

Leurs hauteurs ne peuvent pas dépasser 1,20m et l'axe de leurs pieds de plan doivent accuser un recul de minimum 0,50m par rapport à la limite de propriété. Une clôture de type grillage doit être intégrée à chaque haie.

Elles sont taillées et composées d'essences indigènes. Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponible.

### **2.6.3 Traitements et plantations**

Les différentes zones de plantations à flore indigène uniquement seront conçues pour former un ensemble cohérent entre elles, créant ainsi une continuité harmonieuse tout en conservant l'intimité des jardinets privés.

Les plantations se composeront d'arbres, d'arbustes, de haies, de plantes grimpantes et de plantations basses.

Les zones de plantation se retrouveront en alternance avec des zones de pelouse.

## **2.7 Aménagement des espaces extérieurs privés**

### **2.7.1 Espace vert privé (EVp) et espace scellé par une construction souterraine**

Les espaces verts privés, ainsi que les espaces scellés par des constructions souterraines sont indiqués dans la partie graphique. En tant qu'espaces tampons entre volumes hors sol, ils sont destinés à la culture jardinière, à la détente et aux cheminements privés. Ces cheminements privés sont autorisés sous condition d'emploi de matériaux réversibles (sablé, gravillon, pavé sur lit de sable, platelage non maçonné). Toute construction de type annexe, abri ou veranda y est interdite.

Les espaces verts privés liés aux appartements des rez-de-chaussée peuvent être dotés de terrasses non scellées.

Les espaces verts privés, ainsi que les espaces scellés par des constructions souterraines peuvent être greffés d'une servitude technique relative à la gestion des eaux pluviales.

### **2.7.2 Espace extérieur pouvant être scellé**

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont indiqués dans la partie graphique. Ils sont destinés à la réalisation des accès carrossables et piétonniers, ainsi qu'à l'intégration d'équipements techniques.

**2.7.3 Surface scellée avec une couverture végétale d'épaisseur minimum 60cm**

Ces surfaces sont couvertes d'une végétation intensive et destinées à la culture jardinière, à la détente et aux cheminements et terrasses privés. Elles participent à la composition paysagère du quartier et contribuent à assurer la rétention naturelle des eaux de pluie.

**2.7.4 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement**

Les parkings souterrains doivent avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation. Les zones d'accès aux parkings souterrains sont indiquées dans la partie graphique.

Pour les lots 5, 6, 7, le dispositif d'accès (rampes ou monte-voitures) doit être intégré dans le volume bâti.

Pour le lot 1, la rampe pourra débiter dans le recul antérieur du volume 1.1, comme indiqué dans la partie graphique du PAP.

Pour les lots 2 et 4, une rampe extérieure commune donne accès aux deux parkings souterrains. Cette rampe conjointe est identifiée dans la partie graphique sous le lot 3. Ce lot est géré en copropriété forcée des deux lots desservis.

Les pentes des rampes d'accès aux parkings souterrains ne peuvent pas dépasser une déclivité moyenne de 12%.

**2.7.5 Accès piétonniers aux immeubles**

L'accès piétons aux immeubles depuis le domaine public doit être organisé dans la limite de l'alignement obligatoire pour constructions destinés au séjour prolongé telle que représentée dans la partie graphique. Le positionnement exact de l'accès est précisé lors de la mise en œuvre du projet.

Pour les lots 4, 5, 6, 7 comprenant des rez-de-chaussée commerciaux, le niveau des accès doit suivre la dénivellation du terrain remodelé.

**2.8 Remblais ou déblais de terre**

Hors remblais et déblais nécessaires à l'établissement des constructions et aménagements définis dans la partie graphique, les mouvements de terre ne sont autorisés que pour permettre le raccrochage des niveaux entre parcelles voisines et constructions voisines.

**2.9 Clôtures et murs**

Les clôtures, murs, séparations physiques ou plantations servant à établir les limites entre le domaine public et le domaine privé sont établis uniquement sur le domaine privé et sont entretenus par le propriétaire de ce domaine.

Tous les dispositifs de même type, établis entre deux propriétés privées sont mitoyens.

Sur la plupart des espaces verts privés, respectivement des espaces scellés par des constructions souterraines, la construction de murs de soutènement le long du domaine public est obligatoire. Ces murs sont représentés dans la partie graphique comme murs projetés. Leur hauteur ne peut pas dépasser 1,50m.

**2.10 Constructions et éléments naturels à conserver, constructions à démolir****2.10.1 Eléments naturels à conserver**

Aucun élément naturel n'est à conserver sur les fonds du plan d'aménagement particulier (PAP).

**2.10.2 Constructions à conserver/à démolir**

Toutes les constructions existantes sur les fonds du plan d'aménagement particulier (PAP) avant la viabilisation sont à démolir.

## 2.11 Esthétique, couleur et emploi des matériaux

### 2.11.1 Façades et ouvertures

De manière générale, les façades doivent refléter un langage contemporain.

La teinte des façades est à choisir dans les tons naturels (des tons couleur terre, sable, des tons chaleureux ou rompus). Les tons criards ainsi que les tons gris froids et blancs purs sont proscrits. Par façade, une seule teinte est autorisée et est coordonnée aux teintes des autres éléments de ladite façade. Les teintes sont choisies afin de garantir une homogénéité et une harmonie dans la rue. Les différences de tons trop marquées entre les immeubles sont à proscrire.

Les fenêtres sont de forme rectangulaire sans séparation à croisillons. Les teintes des châssis et des volets sont sobres, les couleurs criardes étant interdites.

Les installations d'équipements techniques, notamment les antennes, les climatiseurs ou paraboles, sur la façade visible depuis le domaine public sont interdites.

Les marquises éventuelles au rez-de-chaussée ou aux étages sont unies et de teintes claires et coordonnées à la teinte de la façade sur laquelle elles sont posées.

Tout pignon en mitoyenneté est traité comme une façade à rue, selon le même niveau de soin et de finition (pas de traitement de mur d'attente).

Les avant-corps en façade sont interdits.

### 2.11.2 Traitement des murs de soutènement

Le traitement de surface des murs de soutènement pour les lots 1 et 2 d'une part et les lots 7 et 6.3 d'autre part doit être coordonné afin de garantir une homogénéité et une harmonie dans la rue.

Leurs peaux extérieures peuvent être réalisées dans un matériau différent de celui de la façade de l'immeuble auquel il se rapporte. La pierre naturelle, le béton vu ou la brique sont acceptés tant que leurs teintes sont coordonnées aux teintes de ladite façade.

### 2.11.3 Balcons et loggias

Un balcon est uniquement admis lorsqu'il est associé ponctuellement à une loggia. Les balcons peuvent ainsi dépasser l'aplomb de la façade de maximum 1,50m.

La loggia a un minimum de 2,00m de largeur et l'ensemble balcon/loggia a un minimum de 2,50m de profondeur.

Les gardes corps sont sobres et le plus discret possible. Par lot, une seule et même typologie de garde-corps (matériaux et couleurs) est proposée.

### 2.11.4 Emploi des matériaux

Les matériaux mis en œuvre doivent être tous recyclables. Leur mise en œuvre doit permettre qu'ils puissent entrer aisément dans les circuits de recyclage.

Afin de garantir un confort acoustique suffisant à l'intérieur de certains logements plus particulièrement exposés au bruit lié au trafic automobile (lots 4 à 7), les vitrages à mettre en place doivent avoir un indice d'affaiblissement acoustique calculé selon les normes NBN S 01-400-1 ou EN ISO 717-1 et défini comme suit :

- en direction de la rocade de Bonnevoie = façade nord-ouest :  $RaTr \geq 41dB (A)$ ,
- en direction de la route de Thionville et de la voie de tram = façades sud, sud-ouest et sud-est :  $RaTr \geq 41dB (A)$ ,
- en direction de la piscine de Bonnevoie = façades nord-est :  $RaTr \geq 35dB (A)$ .

### 2.11.5 Disposition des unités de logement

Les unités de logement (autres que les studios et appartements 1 chambre) doivent bénéficier d'au moins 2 orientations différentes sur les façades de l'immeuble.

## **2.12 Servitudes**

### **2.12.1 Servitude de passage relative au transformateur électrique**

Une servitude publique est créée au rez-de-chaussée du lot 4 pour accueillir un transformateur électrique. Ce transformateur assure la distribution électrique de l'ensemble de la rue nouvellement créée. Le local a une dimension de minimum 3,00m x 5,00m et doit être accessible depuis le domaine public.

Cette servitude confère au fournisseur d'électricité le droit d'entrer sans préavis sur le lot précité aux fins de l'exécution de tous travaux nécessaires à l'entretien dudit transformateur.

La position exacte du transformateur est précisée dans le projet d'exécution.

### **2.12.2 Servitude technique relative à la gestion des eaux pluviales**

Conformément à l'accord de principe (réf : EAU/ACP/18/0072) de l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), certains espaces verts privés, ainsi que certains espaces scellés par des constructions souterraines contribuent à assurer la rétention des eaux de pluie.

Pour chaque lot, une surface de rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales est obligatoire. Cette surface est dimensionnée pour couvrir le volume des eaux de pluie impactant le lot en question. Ces surfaces de rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales sont indiquées dans la partie graphique. Elles sont aménagées paysagèrement et sans artificialisation généralisée des bordures.

L'aménagement et l'entretien de ces surfaces sont à charge du/des propriétaire(s) des fonds sur lesquels ils se rapportent.

## **2.13 Concept énergétique**

L'ensemble du quartier couvert par le PAP est relié aux réseaux de gaz existant dans la rue Dernier Sol.

La production de chaleur pourra en outre être opérée de manière décentralisée par valorisation des énergies renouvelables.

## **2.14 Concept de gestion des déchets**

La gestion des déchets est organisée de manière décentralisée. Les poubelles doivent être entreposées à l'intérieur des constructions dans des locaux adaptés à cette destination.

### 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

#### 3.1 Bilan des surfaces

- Terrain à bâtir brut	: 102 a 61 ca	
- Terrain à bâtir net	: 67 a 64 ca	soit 65,92 %
- Terrain cédé au domaine public communal	: 34 a 97 ca	soit 34,08 %

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

#### 3.2 Place publique

Une place publique est prévue au nord de la route de Thionville. Elle sert à assurer la transition piétonne entre la route de Thionville, le tracé du tram et la rue Dernier Sol, respectivement la voie de desserte du PAP. La partie graphique réserve une certaine flexibilité quant à l'aménagement de la place. Son aménagement ne sera précisé que lors de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

#### 3.3 Voies de circulation motorisées et chemins piétons

La voie de desserte du PAP est à prévoir en zone 30 et bi- directionnellement et les chemins piétons y attenants doivent avoir une largeur minimale de 2,00m.

Le profil de cette voie est repris dans la partie graphique. L'axe Nord-Ouest/Sud-Est a une pente minimale de 1%.

#### 3.4 Espace pouvant être dédié au stationnant

Le PAP prévoit la création de quelques 15 emplacements de stationnement pour voitures dans le domaine public.

La localisation exacte respectivement le nombre exact des emplacements de stationnement pour voitures dans le domaine public ne sera précisé que lors de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

#### 3.5 Espace vert public (EVP) et surfaces destinées à recevoir des plantations

L'espace vert public et les surfaces destinées à recevoir des plantations sont indiqués dans la partie graphique.

En matière d'espace vert public et de surfaces destinées à recevoir des plantations, l'aménagement de la place publique reste également ouvert jusqu'à la mise en œuvre et l'exécution du PAP. Pour tous les autres arbres projetés, la position peut être ponctuellement adaptée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que leur nombre soit respecté et que leur espacement soit réajusté.

#### 3.6 Eclairage public

Les lampadaires, projecteurs et autres installations d'éclairage doivent être choisis et disposés de manière à limiter la pollution lumineuse, la consommation énergétique et les pertes par diffusion.

Un concept d'éclairage public est à élaborer dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

#### 3.7 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 sont fixés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

Conformément au paragraphe 2.12.1, une servitude publique est créée au rez-de-chaussée du lot 4 pour accueillir un transformateur électrique.

Les armoires de distributions nécessaires à la mise en place du réseau d'électricité doivent être intégrées aux rez-de-chaussée et murs de soutènement des jardins privés.

### 3.8 Concept de gestion des eaux pluviales et usées

Le concept de gestion des eaux pluviales et usées est sommairement indiqué dans la partie graphique.

Les eaux de surface résultant du domaine public sont récupérées moyennant un dispositif de rétention enterré sous la voie publique. La position et le dimensionnement de ce dispositif de rétention est sommairement indiqué dans la partie graphique.

L'aménagement détaillé de toutes ces installations est fixé dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP et ceci conformément à l'accord de principe (réf : EAU/ACP/18/0072) de l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE).

## 4. DISPOSITIONS SPECIALES

### 4.1 Mise en œuvre et exécution du PAP

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du PAP concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique, et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.

Les infrastructures publiques prévues au PAP seront réalisées en une phase et devront l'être préalablement à la mise en œuvre des autres PAP couverts par le SD :BO-09. Elles sont donc à considérer comme la première phase de la mise en œuvre de ce SD.

De ce fait, certains aménagements du domaine public pourront n'être que provisoires. Les aménagements définitifs seront donc fixés dans le cadre des autres PAP couverts par ledit SD :BO-09.

### 4.2 Dépollution préalable

Préalablement à la mise en œuvre de toute autorisation de bâtir découlant du PAP, il devra être procédé à la dépollution du site, en application de la législation y relative.

### 4.3 Dispositions relatives au logement à coût modéré

Conformément à l'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à l'échelle du plan d'aménagement particulier (PAP), au moins 10% de la surface construite brute à dédier au logement sont 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.

Au sein de chacun des lots, au moins 10% de la surface construite brute qui sera effectivement dédiée au logement sera réservée à ce type de logement.

Le nombre d'unités de logement à réserver aux logements à coût modéré sera défini pour chaque lot au moment de l'établissement des autorisations de bâtir respectives de chacun de ceux-ci.