



Notre réf.: 19451/17C

Dossier suivi par : Sandra LUISI
Téléphone : 247-84682
E-mail : sandra.luisi@mai.etat.lu

Commune de Pétange
Monsieur le Bourgmestre
B.P. 23
L-4701 Pétange

Luxembourg, le 27 janvier 2025

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 18 novembre 2024 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Lamadelaine, commune de Pétange, au lieu-dit « Grand-rue », présenté par le collège des bourgmestre et échevins pour le compte de Madame Anne Collé-Winandy et Monsieur Jean Leyder.

Cette décision est basée sur l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

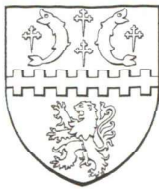
En exécution de l'article 16 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Ministre des Affaires intérieures,

Léon Gloden



ADMINISTRATION COMMUNALE DE PETANGE

REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 18 novembre 2024

Annonce publique et convocation des conseillers : 12 novembre 2024

Présents	Halsdorf Jean-Marie, bourgmestre ; Mertzig Romain, Martins Dias André, Brecht Guy, Agostino Maria, échevins ; Arendt Guy, Arendt Patrick, Barnabo Nicolo, Bernard Chris, Conter-Klein Raymonde, Couto Paula, Monteiro Teresa, Remacle Patrick, Scheuer Romain, Welter Christian, Welter Patrick, conseillers ; Schmit Jerry, secrétaire f.f.
Absent(s)	Agostino Barbara, Birtz Gaby, Bouché-Berens Marie-Louise, conseillères ; Braun Mike, secrétaire (excusés).

	Urbanisation	
11.1.	Projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » concernant des fonds sis à Lamadelaine, au lieu-dit « Grand-Rue »	Décision

Le conseil communal,

Vu le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier », concernant des fonds situés à Lamadelaine, au lieu-dit « Grand-Rue », élaboré par le bureau d'études URBA SARL de Pétange et introduit pour le compte du consortium d'héritiers Collé-Winandy et M. Jean Leyder de Luxembourg ;

Vu la décision du collège échevinal 3 juin 2022 d'engager la procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » susmentionné ;

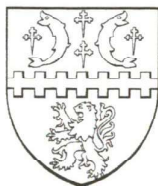
Considérant que le terrain d'une envergure de 24,47 ares est situé en « zone mixte villageoise [MIX-v] », superposée d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit [C] » ;

Considérant que la version remaniée (mai 2023) du projet vise l'aménagement de 4 lots destinés à la construction de 17 unités de logement ; à savoir 2 logements supplémentaires par rapport au projet initial ;

Considérant que la surface du projet (version remaniée) a augmenté par rapport au projet initial ;

Considérant que la version remaniée du projet prévoit une cession de 5,28 ares (partie Collé) et de 0,84 ares (partie Leyder), soit une surface totale de 6,12 ares, c'est-à-dire un taux de cession de 25,01 % du terrain brut ;

Considérant que la mixité des logements se répartit sur 3 maisons unifamiliales en bande ainsi que 14 unités de logement collectif réparties dans 3 immeubles, à savoir deux immeubles résidentiels le long de la Grand-Rue et un dans la rue de la Montagne ; la densité de logement s'élève à 69,47 unités de logement par hectare brut ;



Considérant que dans le cadre de la procédure d'adoption, prévue par l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le dossier a été soumis à la Cellule d'évaluation instituée auprès de la Commission d'aménagement du Ministère de l'Intérieur et le PAP initial a été déposé, pendant 30 jours à partir du 12 juillet 2022, aux bureaux du département de l'urbanisme de la Commune de Pétange où le public a pu en prendre connaissance ; que ce dépôt a été rendu public par voie d'affiches et par un avis au public publié dans quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg ;

Considérant que dans ce délai légal de trente jours, les observations et objections contre le projet ont dû être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins, ceci sous peine de forclusion ;

Considérant que dans ce délai, aucune objection n'a été introduite ;

Avis de la Cellule d'évaluation

I Conformité du projet d'aménagement particulier au plan d'aménagement général (PAG)

« Les membres de la cellule constatent que le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général (PAG) tel qu'en vigueur. »

II Conformité du projet d'aménagement particulier à loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

II.a. « La cellule constate que la procédure d'adoption du présent PAP a été entamé en juin 2022, après l'entrée en vigueur de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

L'article précité dispose que : « Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone classée « HAB » ou « MIX », qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables. »

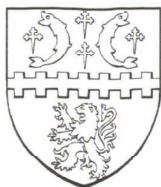
Or, la cellule constate que le présent projet ne réserve pas fonds destinés aux logements abordables. Par conséquent, le présent PAP est non conforme à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. »

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de tenir compte de cette remarque ; dans la version adaptée du PAP (mai 2023), deux logements dans le lot 4 sont réservés à la réalisation de logements abordables ;

II.b. « Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, la cellule estime que le PAP risque d'être non conforme en ce qui concerne notamment le point (b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales. »

- Suppression de l'immeuble collectif du lot 5 en intérieur d'îlot et réaménagement des unités de logement



« De prime abord, la cellule tient à saluer la bonne insertion des constructions dans le contexte bâti, le long de la « Grand-Rue ». Toutefois, force est de constater que le PAP sous avis projette un immeuble collectif en seconde position, au centre de l'îlot, ce qui va à l'encontre d'un développement urbain harmonieux.

Afin d'éviter de générer des nuisances liées au vis-à-vis trop rapproché entre le volume projeté et les d'habitations existantes et de nuire ainsi à la qualité de vie des habitants, il est prohibé de densifier le centre de l'îlot. Par conséquent, il y a lieu de supprimer l'immeuble collectif du lot 5 afin de répondre aux objectifs de la loi précitée. »

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de ne pas retenir ces remarques ; un terrain supplémentaire (lot cadastral 106/3321), ne faisant pas partie du PAP initial, a entretemps été acquis par le promoteur de sorte que le bâtiment collectif du lot 5 peut être maintenu, tout en le décalant vers la rue de la Montagne, formant ainsi un front bâti continu ;

« Par ailleurs, il est également nécessaire de diminuer fortement l'emprise du sous-sol projeté et de restreindre celui-ci au niveau du lot 4. (Cf. esquisse)

En outre, la coupe « A3-A3 » indique qu'un mur du sous-sol de l'immeuble collectif serait à dissimuler à l'aide d'un remodelage du terrain situé hors PAP. Or, un PAP ne peut imposer un remodelage du terrain en dehors de son emprise. »

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins informant que

- dans la version adaptée du PAP, les lots 4 et 5 ont été fusionnés et le bâtiment collectif du lot 5 a été déplacé vers la rue de la Montagne ;
- les travaux de remodelage du terrain se situent entièrement à l'intérieur de la surface du PAP ;

« En vue de compenser une partie de la surface constructible et les unités d'habitation du lot 5, la cellule préconise de densifier le long de la « Grand-Rue » en augmentant l'emprise au sol et la densité des volumes.

Le PAP se situant dans un secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit [C], il importe à veiller à une bonne insertion dans le contexte bâti environnant. Une augmentation des hauteurs des volumes sur les lots 1 à 4 est donc à exclure.

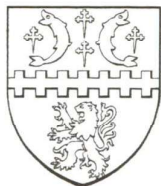
Par conséquent, la cellule préconise de projeter une résidence de 4 unités, au lieu des maisons unifamiliales des lots 1 et 2, et de subdiviser le lot 4 en 2 immeubles collectifs avec 5 unités chacun.

Afin d'augmenter la surface constructible brute des lots 1 à 4, la cellule suggère de prolonger le volume habitable vers l'arrière sur une profondeur de 3m. Ce volume accolé au volume principal, couvert d'une toiture plate/terrasse, est à développer sur un niveau pour la résidence remplaçant les maisons sur les lots 1 et 2, et sur deux niveaux pour les autres lots.

Afin de répondre à l'article 29bis de la loi DACDU, il est suggéré de dédier la maison du lot 3 ainsi qu'un appartement au logement abordable. »

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins informant que

- ces remarques sont devenues sans objet étant donné que dans la version adaptée du PAP, le bâtiment collectif du lot 5 est maintenu ;



« La surface libérée par la suppression de la résidence du lot 5, permet d'aménager 6 emplacements de stationnement, sous forme de car-ports, orientés le long de la placette. »

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins informant que

- ces remarques sont devenues sans objet étant donné que dans la version adaptée du PAP, le bâtiment collectif du lot 5 est maintenu ;

L'espace restant du lot 5 est à aménager sous forme de jardins privés qui sont à attribuer aux logements collectifs. Cette démarche permet que l'espace vert de la résidence soit réellement exploité par les habitants et que les espaces-verts ne deviennent pas uniquement des surfaces résiduelles devant être entretenues par la copropriété.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de se rallier à cette proposition ;

« Finalement, la cellule suggère d'aménager sur l'espace vert public au centre, 2 à 3 emplacements privés supplémentaires, une aire de jeu, ainsi que quelques arbres (comme indiqué sur les coupes).

Ce réaménagement des unités et des volumes plaide en faveur d'un aménagement harmonieux, ainsi que d'une meilleure qualité de vie pour les futurs habitants et les habitants des constructions avoisinantes. »

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de ne pas s'opposer à un espace récréatif à cet endroit, mais de ne pas accorder la possibilité d'y aménager des places de stationnements ;

III Conformité du PAP au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, il y a lieu de prendre en compte les observations reprises à l'annexe I jointe à l'avis, et d'apporter les modifications suivantes :

III.a. Partie graphique

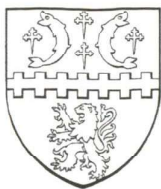
Le terrain existant est à illustrer par un trait noir en pointillé conformément à la légende-type.

Le plan de mesurage effectué par le géomètre officiel ne fait pas état de la délimitation du projet. (Cf. délimitation du lot 5 côté nord-est)

Il y a lieu d'adapter les valeurs reprises dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour l'emprise au sol et la surface construite brute maximale des lots 1 à 3, conformément aux surfaces et gabarits de construction de la partie graphique.

La surface d'emprise au sol et la surface du scellement du sol des lots 1 à 3 indiquées dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dépasse la surface du lot.

Il y a lieu de compléter le plan d'implantation par les courbes de niveaux du terrain remodelé.



Il importe de relever une divergence entre le plan et les coupes « A1-A1 » et « A3-A3 ». En effet, des arbres sont représentés sur les coupes mais pas en plan. Ainsi, il est il y a lieu de représenter ces arbres également sur le plan.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de valider ces adaptations dans la partie graphique du PAP ;

III.b. Partie écrite

Il y a lieu d'éviter toute disposition dans la partie écrite déjà fixée dans la partie graphique. En effet, les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique se complètent réciproquement. Ainsi, les articles 2 et 3, le premier paragraphe de l'article 4, les trois premières phrases de l'article 5 (cf. point suivant), la première phrase de l'article 6, l'article 7, etc. sont à supprimer.

La partie écrite d'un PAP ne doit disposer que sur des aspects à caractère purement urbanistique. Le RBVS est d'application d'office et donc à respecter indépendamment du contenu de la partie écrite du PAP. Ainsi, toute mention relative à l'autorisation de bâtir, au projet d'exécution, ou toute disposition de l'ordre du RBVS, est à supprimer d'une partie écrite d'un PAP. A titre d'exemple, les dispositions sur les hauteurs sous plafond de l'article 5 sont à supprimer.

De manière générale, il importe de ne pas employer des dispositions vagues, telle que « [...] fasse preuve d'une bonne qualité urbanistique [...] », « Les bâtiments doivent être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents » ou « [...] sur autorisation spécifique pour des raisons techniques [...] ». Ces dispositions sont à supprimer, à préciser ou à reformuler.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de tenir compte de ces remarques en adaptant la partie écrite du PAP ;

III.c. Rapport justificatif

Selon Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » modifié le 24 novembre 2021, le dossier doit être complété par le tableau récapitulatif en format « XLS ».

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de tenir compte de cette remarque et de compléter le rapport justificatif avec le tableau récapitulatif ;

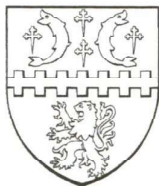
IV Divers

IV.a. Ministère du Logement

Afin d'être conforme à l'article 29bis, qui prévoit que pour ce PAP 10% de la surface dédiée au logement soit réservé au logement abordable, il est suggéré d'attribuer cette surface pour une maison en bande avec un emplacement, et un appartement avec un emplacement.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de prendre note de cette remarque, tout en précisant que dans la version adaptée du PAP, deux logements dans le lot 4 sont réservés au logement abordable ;



IV.b. Article 34 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'ACDU : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics

Étant donné que le PAP sous avis prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être exigée. Le cas échéant, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

En vertu de l'article 34 précité, il y a lieu de rappeler que seuls des travaux de viabilisation du PAP respectivement des mesures urbanistiques en relation directe avec le PAP concerné peuvent être pris en compte. Il est, par conséquent, exclu que l'indemnité compensatoire serve à financer des travaux d'équipements collectifs visés par l'article 24 de la loi précitée.

Il y a également lieu de rappeler que la simple réfection, réparation ou remplacement d'une voie de desserte ou d'une aire de jeux existante ne peut être mise à charge de l'initiateur du PAP (cf. art. 24 (1) de la loi). La cellule invite par conséquent les autorités communales d'exiger une indemnité compensatoire que s'il s'avère que les travaux projetés sont dans l'intérêt propre et direct du PAP concerné. Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins rappelant que

- la version adaptée (mai 2023) du PAP prévoit un taux de cession de 25,01 % ;

* * *

Vu l'avis de la Cellule d'évaluation instituée auprès du Ministère de l'Intérieur, référence 19451/17C, émis en sa séance du 21 juillet 2022 et formulé en date du 3 août 2022 ;

Vu la version adaptée (mai 2023) du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » concernant des fonds situés à Lamadelaine, lieu-dit « Grand-Rue », qui tient compte des adaptations proposées par le collège échevinal suite aux recommandations émises par la Cellule d'évaluation dans son avis du 3 août 2023 ;

Vu les parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Pétange, adoptées par le conseil communal en sa séance du 25 septembre 2017 et approuvées par le Ministre de l'Intérieur le 29 mars 2018, référence 17C/007/2017, telles qu'elles ont été modifiées par la suite ;

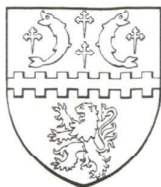
Vu les parties graphique et écrite des plans d'aménagement particulier « quartiers existants » adoptées en date du 25 septembre 2017 par le conseil communal et approuvées par le Ministre de l'Intérieur le 29 mars 2018 sous les références 18001/17C, telles qu'elles ont été modifiées par la suite ;

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;

Vu les mesures de simplification administrative introduites par la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » dans le domaine de l'aménagement communal et du développement urbain ;

Vu le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la cellule d'évaluation ;



Vu le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;

Vu le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;

Vu la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire et modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Après délibération conforme,

à l'unanimité d é c i d e

- 1° de faire siennes les propositions du collège des bourgmestre et échevins quant aux recommandations et propositions de modification de la part de la Cellule d'évaluation ;
- 2° d'adopter la version adaptée (mai 2023) du projet d'aménagement particulier dénommé projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Lamadelaine, au lieu-dit « Grand-Rue ».

La présente est transmise pour approbation au Ministère des Affaires intérieures.

En séance publique à Pétange, date qu'en tête.
(suivent les signatures)

Pour expédition conforme :
Pétange, le 19 novembre 2024

Le secrétaire,

Le bourgmestre,



Partie écrite

Commune :

Commune de PÉTANGE localité de LAMADELAINE

Parcelles :

94/4805, 106/3321 et 101/3108, Section B
de Lamadelaine

Maîtres d'ouvrages :

Anne Collé-Winandy
route de Bascharage
L-4513 Differdange

et

Jean Leyder
77, rue de la Barrière
L-1215 Luxembourg

Conception :

URBA S.à r.l.
27, rue des Promenades
L-4774 Pétange
UP/10955



Partie écrite

La partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Art. 1 Viabilisation du projet

RGD Art. 2 (1)

- Les fonds et infrastructures nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public communal sont définis dans la partie graphique du PAP par une trame pointillée noire.
- La surface à céder au domaine public est de 5,28 ares (partie Collé) et de 0,84 ares (partie Leyder).

Au total, la surface à céder est de 6,12 ares, soit un taux de cession de ca. 25,01%.

- Les chemins piétons respectivement piste cyclable sont représentés dans la partie graphique par une hachure solide de couleur orange.

La structure de construction, y compris le revêtement seront à réaliser en matériaux drainant respectivement perméables.

Les passages avec une largeur supérieure à 2,50 mètres seront équipés d'une borne amovible actionnée uniquement par les personnes et véhicules autorisés.

Les aménagements à y prévoir devront être exécutés au plus tard à la fin des travaux de viabilisation.

- Les réseaux pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, existants et projetés, représentés dans la partie graphique du PAP, sont à préciser lors du projet d'exécution « assainissement » réalisé par un bureau d'études d'ingénieurs-conseils.

Art. 2 Alignements, marges de reculement et implantation

RGD Art. 2 (2) 2.

Pour le lot 4, le mur séparatif lequel est représenté dans la partie graphique par les limites de surfaces constructible en couleur orange, à titre indicatif, définit la limite de construction entre les deux constructions du lot concerné. L'implantation exacte est à préciser lors du projet d'autorisation de bâtir des constructions réalisées par un bureau d'architecture.

Les reculs avant, latéraux et arrière par rapport à la limite de parcelle constructible à observer sont repris au cas par cas dans la partie graphique du PAP.
Les reculs sont mesurés au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite parcellaire.

À l'extérieur des limites de surfaces constructibles pourront être autorisés: des installations techniques, des éléments appartenant au concept pare-soleil, des constructions appartenant au concept d'assainissement et des constructions destinées à garantir les accès aux constructions.

Pour les lots 1-3, des abris de jardins sont autorisés dans le recul postérieur de la parcelle sans dépasser 16 m² de surface d'emprise au sol. Ces abris de jardins peuvent être implantés librement sur les limites latérales et la limite postérieure de propriété.

Pour le lot 4, un ou plusieurs abri(s) de jardins/poubelles est/sont autorisé(s) à condition de respecter la surface construite brute maximale respectivement la surface d'emprise au sol maximale autorisée par lot. Les abris peuvent être implantés librement sur la parcelle concernée.

Art. 3 Nombre et hauteur des niveaux hors sol et sous-sol

RGD Art. 2 (2) 3.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent :

Recevoir en permanence lumière du jour et air frais directement de l'extérieur. La surface des ouvertures de chaque pièce doit être au moins égale à 15 % de la surface de la pièce concernée.

Les combles peuvent être aménagés sur 1 (un) niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

Les demi-étages sont admis sur l'ensemble des constructions du PAP sous condition de respecter les limites de surfaces constructibles.

Un sous-sol est autorisé au maximum.

Art. 4 Hauteur des constructions

RGD Art. 2 (2) 4.

Les superstructures telles que panneaux solaires, éléments appartenant au concept pare-soleil, ainsi que des installations appartenant au concept de fonctionnement technique des bâtiments peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 1,50 m au maximum.

Les niveaux de référence sont indiqués à titre indicatif dans la partie graphique du PAP et peuvent être modifiés lors de l'établissement du projet d'exécution, des voiries et infrastructures du lotissement.

Art. 5 Type des constructions, concept architectural et matériaux utilisés

RGD Art. 2 (2) 6.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique PAP précise pour chaque lot le type, la disposition et le nombre de constructions.

Les bardages en bois, de même que les bardages d'apparence mate, sont admis.

Le choix des matériaux et des couleurs est à préciser sur les documents du dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Au maximum, deux teintes de façade différentes sont autorisées par bâtiment.

Art. 6 Toiture

RGD Art. 2 (2) 7.

Toutes les constructions sont construites avec des toitures à au moins deux versants. La pente de la toiture à au moins deux versants doit se situer entre un angle de 30 à 42 degrés.

L'accès direct aux toitures depuis les logements est autorisé.

Art. 7 Modelage du terrain avec indication des tolérances

RGD Art. 2 (2) 8.

Les courbes de niveau avec indication du terrain existant et du terrain remodelé sont représentées dans la partie graphique du PAP par des lignes en tiret de couleur noire et des lignes en tiret de couleur rouge.

En cas de remblais ou de déblais des terrains privés, les raccords au relief de la rue desservante respectivement au terrain de la parcelle voisine, sont à réaliser avec de faibles pentes ($= < 45^\circ$) et doivent être compris à l'intérieur des limites de propriété.

Une tolérance de plus ou moins 0,80 mètres est admise vis-à-vis des courbes de niveau projetées représentées dans la partie graphique du PAP.

Art. 8 Emplacements pour voitures

RGD Art. 2 (2) 9.

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est réglementé par la partie écrite du PAG en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP.

Pour toute construction d'emplacements de stationnement, il y a lieu de veiller à une intégration harmonieuse dans le site.

Les emplacements de stationnement ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Pour le lot 4, la construction d'un parking en sous-sol avec 34 emplacements pour les résidents est autorisée.

Les dimensions du parking souterrain du lot 4 est définie dans la partie graphique du PAP par les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

La largeur et la profondeur maximale des constructions correspondent aux limites de surfaces constructibles.

Art. 9 Servitude de passage pour réseau eaux pluviales

Pour le lot 4, les réseaux pour l'évacuation des eaux pluviales sont représentés par une hachure oblique noir.

L'implantation de constructions respectivement d'arbres au-dessus des conduites est prohibée.

Art. 10 Terminologie

Acrotère

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

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

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

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

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

a) hauteur des locaux

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

b) affectation des locaux

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

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

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

c) solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

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

Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes a rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Art. 11 Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minmal de logements abordables	
1	295	m^2	0	m^2	0	u.
2	295	m^2	0	m^2	0	u.
3	285	m^2	0	m^2	0	u.
4	1.600	m^2	248	m^2	2	u.
Total	2.475	m^2	248	m^2	2	u.

