

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

« In den Espen »  
Localité de Redange-sur-Attert  
Commune de Redange-sur-Attert

Maître d'ouvrage : **NILAF S.à r.l.**  
**YOUBUILD S.à r.l.**  
**Congrégation des Sœurs Franciscaines de la Miséricorde**  
14, Rue de la Gare  
L-7535 Mersch

## **PROVISoire** **PARTIE ECRITE**

Version du **25 novembre 2021**

Dossier n° 265418-500



**E-CONE S.à r.l.**

ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS

11 Rue de la Gare L-7535 Mersch

Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validation  
dossier

J.A.

## SOMMAIRE

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>GENERALITES.....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1.      | BUT ET PORTEE DU REGLEMENT.....                                | 4         |
| 1.2.      | PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES .....    | 4         |
| 1.3.      | TOPOGRAPHIE.....   | 4         |
| 1.4.      | AFFECTATIONS.....  | 4         |
| 1.5.      | REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES.....                    | 5         |
| 1.6.      | SERVITUDES SUR FONDS PRIVES .....                              | 8         |
| 1.7.      | LOGEMENTS A COUTS MODERES .....                                | 9         |
| 1.8.      | REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS .....                  | 9         |
| <b>2.</b> | <b>MAISONS UNIFAMILIALES .....</b>                             | <b>10</b> |
| 2.1.      | RECULS .....   | 11        |
| 2.2.      | NIVEAUX .....  | 11        |
| 2.3.      | IMPLANTATION.....  | 12        |
| 2.4.      | SURFACE CONSTRUITE BRUTE .....                                 | 12        |
| 2.5.      | HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....                                 | 12        |
| 2.6.      | EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT VOITURES .....                   | 13        |
| 2.7.      | ACCES CARROSSABLES.....  | 14        |
| 2.8.      | ABRIS DE JARDIN (NON SPECIFIES DANS LA PARTIE GRAPHIQUE) ..... | 14        |
| 2.9.      | BOITES AUX LETTRES, ABRIS POUBELLES, ABRIS VELOS .....         | 14        |
| <b>3.</b> | <b>BÂTIMENTS PLURIFAMILIAUX, MIXTES ET TERTIAIRES.....</b>     | <b>15</b> |
| 3.1.      | RECULS .....   | 16        |
| 3.2.      | NIVEAUX .....  | 16        |
| 3.3.      | IMPLANTATION.....  | 17        |
| 3.4.      | SURFACE CONSTRUITE BRUTE .....                                 | 18        |
| 3.5.      | HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....                                 | 18        |
| 3.6.      | EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT VOITURES .....                   | 19        |
| 3.7.      | ACCES CARROSSABLES.....  | 19        |
| 3.8.      | TRAME MIXTE – ESPACE VERT PRIVE / SURFACE SCELLEE .....        | 19        |
| 3.9.      | ABRIS DE JARDIN (NON SPECIFIES DANS LA PARTIE GRAPHIQUE) ..... | 19        |
| 3.10.     | BOITES AUX LETTRES, ABRIS POUBELLES, ABRIS VELOS .....         | 20        |
| 3.11.     | DEFINITION DE LA MIXITE DES FONCTIONS.....                     | 20        |
| 3.12.     | FUSION DE LOTS .....   | 21        |

# 1. GENERALITES

## 1.1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la commune de Redange-sur-Attert et de son règlement sur les bâtisses.

Ces dernières restent d'application pour tout ce qui n'est pas spécifiquement prévu dans la présente partie écrite.

## 1.2. 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 cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles. Les cotes de recul antérieures, latérales et postérieures sont à considérer comme des cotes minimales.

## 1.3. TOPOGRAPHIE

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre, vers le haut ou vers le bas, par l'aménagement de talus et de murs de soutènement ne dépassant pas une hauteur de 1,00 mètre.

Le terrain fini ne doit pas conduire à l'installation de murs de soutènement entre deux terrains à bâtir dépassant une hauteur de 1,00 mètre. La base de tout talus doit être distante de 0,50 mètre minimum de la propriété voisine.

Une dérogation à cette réglementation pourra être accordée par le Bourgmestre à titre exceptionnel et pour des raisons techniques spécifiques dûment motivées.

On entend par terrain fini, le niveau définitif après tous travaux d'exhaussement ou d'excavation.

## 1.4. AFFECTATIONS

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

### Habitat

- 37 maisons unifamiliales isolées
- 40 maisons unifamiliales jumelées
- 22 maisons unifamiliales en bande
- 4 maisons plurifamiliales (lots 26 et 78)

Au sein des lots, des professions libérales sont autorisées.

### Immeuble à exploitation mixte (Habitat / Tertiaire)

Les lots suivants comportent des immeubles pouvant servir à des fins d'habitation et à d'autres fonctions n'entrant pas en contradiction avec l'habitat :

- |                         |          |
|-------------------------|----------|
| • Lot 54                | • Lot 71 |
| • Lot 55 – Bâtiment 55a | • Lot 72 |

### Immeuble à exploitation tertiaire

Les lots suivants comportent des constructions destinées uniquement aux fonctions autres que l'habitat et n'entrant pas en contradiction avec celle-ci :

- |          |                         |
|----------|-------------------------|
| • Lot 27 | • Lot 55 – Bâtiment 55b |
| • Lot 42 | • Lot 65                |

## 1.5. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

### a) Toitures

Sur l'ensemble du PAP on retrouve des toitures :

- Plates (tp)
- Terrasses (tt)

La toiture de l'étage en retrait sera obligatoirement plate et non exploitable. Des fenêtres de toit y sont permises.

L'étage en retrait peut être couvert par un dépassant de toiture horizontal ne pouvant ni dépasser l'emprise maximale autorisée pour l'étage en retrait (cf. art.2.1. et art.3.1. Reculs), ni être refermable sur aucuns de ses côtés.

Les toits-terrasses indiqués dans la partie graphique peuvent également être aménagés comme toitures plates.

Des toits-terrasses sont autorisés sur chaque niveau plein, respectivement sur la partie en retrait des constructions.

### b) Surfaces scellées

Les surfaces extérieures pouvant être scellées (hachure grise) sont aménagées en espaces verts en dehors des surfaces nécessaires à des aménagements extérieurs tels que des accès aux garages, des accès piétons aux constructions et aux jardins (cheminements, marches, plateformes), des terrasses non couvertes, des murs et murets de soutènement ou décoratifs, etc.

Ces surfaces peuvent être agencées différemment selon le projet d'architecture sans toutefois dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot ni se situer à l'intérieur d'une zone de servitude urbanistique.

### c) Haies, clôtures, murets et brise-vues

Seuls sont autorisés les éléments suivants :

#### ➤ Dans le recul antérieur et en bordure du domaine public :

- Les haies vives ou taillées indigènes ne dépassant pas une hauteur de 0,80 mètre
- Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 0,80 mètre
- Les murets formant soubassement et les murets décoratifs ne dépassant pas une hauteur de 0,80 mètre. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur cumulée totale de 0,80 mètre.

#### ➤ Sur les limites séparatives latérales (à partir du plan de la façade avant) et postérieures :

- Les haies vives ou taillées indigènes ne dépassant pas une hauteur de 2,00 mètres
- Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 1,80 mètre
- Les murets formant soubassement ne dépassant pas une hauteur de 0,80 mètre. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur cumulée totale de 1,80 mètre.

#### ➤ Sur les limites séparatives latérales entre logements jumelés, les murs et les brise-vues occultants ou opaques sont autorisés sous réserve de respecter cumulativement les points suivants :

- Implantation : à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci
- Dimensions : hauteur totale de maximum 2,00 mètres sur une profondeur maximale de 4,00 mètres

Les lattes et lamelles d'occultation en PVC sont prosrites pour le clôturage des lots et les pare-vues.

#### **d) Terrasses**

Les terrasses accolées à un bâtiment doivent :

- Respecter une hauteur maximale de 0,80 mètre (cote du sol fini) au-dessus du terrain fini.
- Observer un recul minimal de 1,90 mètre par rapport aux limites de parcelle ou être implantées sur la limite séparative pour les volumes principaux accolés.
- Être en bois sur plots pour les lots concernés par la servitude urbanisation de type « Paysage » ou « Milieu naturel – In den Espen ».

#### **e) Profilage du terrain et écoulement des eaux de surface**

Pour toute construction bâtie sur un terrain en pente, le terrain fini le long des façades antérieure et postérieure devra accuser une pente minimale de 0,5%, parallèlement à la façade à laquelle il se rapporte, et être orienté vers le recul latéral le plus proche ou, le cas échéant, vers le point bas naturel de la parcelle.

Dans le cas de constructions en bande, la pente devra s'orienter vers le recul latéral de la maison voisine le plus proche. Il est interdit de contraindre l'écoulement naturel des eaux de surface entre voisins par des contre-pentes.

L'Administration Communale ne pourra être tenue pour responsable en cas de non-respect de ces prescriptions.

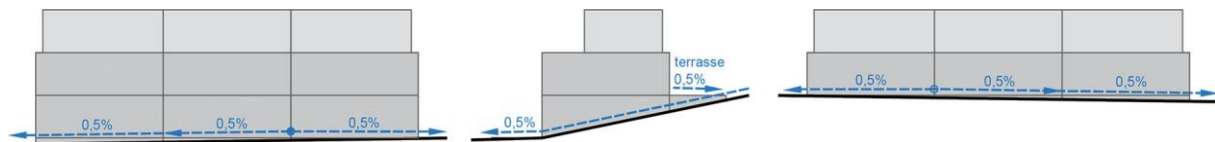


Figure 1 : Principe d'écoulement des eaux de surface

#### **f) Plantations dans les espaces verts privés**

Seules sont autorisées des plantations d'espèces indigènes en ce qui concerne les haies en limites de propriétés, les arbres et les arbustes dans les reculs antérieurs des constructions.

Les jardins minéraux et similaires sont interdits.

#### **g) Energie**

Les capteurs solaires (électricité ou chaleur) sont autorisés sur les toitures des volumes destinés au séjour prolongé. Leur recul minimal par rapport aux plans des façades doit être égal à leur hauteur.

Pour les maisons unifamiliales, les unités extérieures pour pompes à chaleur sont exclues dans les reculs antérieurs et latéraux des constructions. Elles sont autorisées sur les toitures des volumes destinés au séjour prolongé.

#### **h) Matériaux**

Les couleurs et les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Les matériaux utilisés pour l'extérieur des constructions (façades, toitures, menuiseries, etc.) et les matériaux des aménagements extérieurs (clôtures, revêtements de sol, murs de soutènement, etc.) sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'Administration Communale se réserve le droit de demander la présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Pour les constructions accolées, les teintes de façades sont à harmoniser entre les différents bâtiments. Les murs d'attente des constructions érigées en limite(s) latérale(s) de propriété doivent être exécutées comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soit (soient) entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

### Matériaux de façade

Les matériaux et couleurs traditionnellement utilisés dans la région sont recommandés. Le choix des matériaux et des couleurs est effectué sur base d'un échantillon soumis au service technique communal lors de l'introduction du dossier de demande d'autorisation.

Sont interdits :

- Les parements de briques, de blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelages ou constitués de matériaux réfléchissants
- Tout usage de couleurs vives ou criardes qui pourrait nuire au bon aspect de l'environnement direct

Les bardages en façade de teinte naturelle de même que les bardages en façade d'apparence mate (naturels ou composites) sont admis dans les cas suivants :

- Sur 30% maximum de la surface totale des façades
- Pour les dépendances
- Au maximum deux teintes de façades différentes sont autorisées par bâtiment

**Seules les couleurs suivantes, définies selon les systèmes KEIM et NCS ci-après, sont admises. D'autres références peuvent être utilisées mais les gammes de couleur doivent correspondre.**

#### Système KEIM

|      |      |       |
|------|------|-------|
| 9053 | 9195 | 9396  |
| 9055 | 9197 | 9398  |
| 9057 | 9213 | 9410  |
| 9058 | 9215 | 9412  |
| 9075 | 9217 | 9456  |
| 9076 | 9249 | 9529  |
| 9077 | 9251 | 9531  |
| 9078 | 9253 | 9533  |
| 9091 | 9255 | 50006 |
| 9092 | 9271 | 50007 |
| 9095 | 9274 | 50008 |
| 9096 | 9276 | 50010 |
| 9097 | 9292 | 50011 |
| 9112 | 9294 | 50012 |
| 9115 | 9295 | 50013 |
| 9117 | 9296 | 50016 |
| 9129 | 9298 | 50017 |
| 9132 | 9310 | 50018 |
| 9135 | 9312 | 50019 |
| 9136 | 9314 | 50020 |
| 9137 | 9317 | 50022 |
| 9153 | 9332 | 50023 |
| 9154 | 9335 |       |
| 9156 | 9337 |       |
| 9157 | 9339 |       |
| 9171 | 9351 |       |
| 9174 | 9354 |       |
| 9176 | 9357 |       |
| 9177 | 9375 |       |
| 9190 | 9389 |       |
| 9192 | 9392 |       |
|      | 9395 |       |

#### Système NCS

|            |            |
|------------|------------|
| S1005-G    | S0907-Y50R |
| S1005-Y    | S1002-Y50R |
| S1010-Y    | S1005-Y50R |
| S2005-Y    | S1010-Y50R |
| S0804-Y10R | S1510-Y50R |
| S0907-Y10R | S2005-Y50R |
| S1010-Y10R | S1005-Y60R |
| S1015-Y10R | S1505-Y60R |
| S1505-Y10R | S2005-Y60R |
| S2005-Y10R | S0804-Y70R |
| S2010-Y10R | S0907-Y70R |
| S0603-Y20R | S1005-Y70R |
| S1005-Y20R | S1010-Y70R |
| S1010-Y20R | S1505-Y70R |
| S1015-Y20R | S1510-Y70R |
| S1020-Y20R | S1005-Y80R |
| S1505-Y20R | S1505-Y80R |
| S2005-Y20R | S1510-Y80R |
| S2010-Y20R | S1005-Y90R |
| S2020-Y20R | S1005-G60Y |
| S0804-Y30R | S1005-G70Y |
| S0907-Y30R | S1005-G80Y |
| S1005-Y30R | S1010-G80Y |
| S1505-Y30R | S2005-G80Y |
| S2005-Y30R | S3005-G80Y |
| S0603-Y40R | S0804-G90Y |
| S1005-Y40R | S0907-G90Y |
| S1010-Y40R | S1010-G90Y |
| S1505-Y40R |            |
| S2005-Y40R |            |
| S0804-Y50R |            |

## 1.6. SERVITUDES SUR FONDS PRIVES

### a) Servitudes urbanistiques de type « Milieu naturel in den Espen» et « Milieu naturel »

Les servitudes urbanistiques de type « Milieu naturel in den Espen - NE » et « Milieu naturel - N », telles que délimitées dans la partie graphique, sont reprises conformément au plan d'aménagement général.

Sont concernés les lots suivants : le lot 79 par la première servitude « NE » et les lots 42 à 47 par la seconde servitude « N ».

Aucune destruction des végétaux ni aucune construction n'est autorisée dans la zone de servitude de type « Milieu naturel – N ».

### b) Servitudes urbanistiques de type « Paysage » et « Bruit »

Les servitudes urbanistiques de type « Paysage - P » et « Bruit - B », telles que délimitées dans la partie graphique, sont reprises conformément au plan d'aménagement général.

Servitude « urbanisation – Bruit » (B) :

Bande le long du futur « axe de délestage et de desserte » destinée à l'aménagement de mesures anti-bruit sur le domaine public.

Servitude « urbanisation – Paysage » (P) :

Zone tampon entre le futur axe de délestage et de desserte et les nouveaux quartiers, répondant à la double fonction de protection contre le bruit et d'intégration paysagère.

Les fonds privés soumis à cette servitude devront être plantés, en plus de la strate herbacée, de végétaux arbustifs et arborescents sur un minimum de 20 % de leur surface ; seuls des arbres ou haies vives d'espèces indigènes pourront y être plantés. Toute construction en dur y est interdite, à l'exception de terrasses en bois sur plots et d'abris de jardin en bois sans dalle béton. Sont concernés les lots 34 à 41, les lots 79 à 87 et le lot 99.

### c) Servitudes de passage

1. La servitude marquée dans la partie graphique de la surimpression du chiffre « 1 » garantit un accès carrossable à un ou plusieurs lots privés à travers un autre lot. Il s'agit de la servitude indiquée sur les lots 56a, 57a, 58a et 59.
2. La servitude marquée dans la partie graphique de la surimpression du chiffre « 2 » garantit un accès de minimum 4 mètres pour les véhicules de secours. Elle s'exerce sur les lots 55 et 78. L'implantation définitive de ces servitudes, leur suppression ou encore l'ajout d'autres servitudes de passage pour véhicules de secours éventuellement à prévoir sur les lots accueillant des maisons plurifamiliales et/ou surfaces tertiaires, seront le cas échéant à étudier par le développeur du projet d'architecture en concertation avec le CGDIS.

L'assiette de ces 2 servitude de passage peut être déplacée ou adaptée lors du projet de construction, si la vocation initiale reste inchangée.



## **1.7. LOGEMENTS A COUTS MODERES**

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36* » de la prédite loi.

Conformément à cet article, le PAP NQ « In den Espen » doit dédier au moins 10% de sa surface construite brute dédiée au logement à la réalisation de logements à coûts modérés soit 4.779,65m<sup>2</sup>. Les lots destinés à accueillir ces logements sont les suivants : Lots 28 à 35 ; Lots 48 à 53 ; Lots 56 à 59.

## **1.8. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

### **Généralités**

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession d'environ 341,23 ares, soit +/-37,77 % de la surface totale du PAP.

L'aménagement des 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 compétentes pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, les places de verdure, les canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. A cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder au domaine public du présent projet d'aménagement particulier 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.

Les prescriptions des services de secours et d'incendie priment sur l'aménagement du domaine public et l'installation de plantations indiquées sur la partie graphique.

## **2. MAISONS UNIFAMILIALES**

## 2.1. RECUS

Les reculs minimaux (antérieurs, latéraux et postérieurs) sont précisés dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

### Recul avant des constructions

Les façades avant des constructions principales jumelées ou en bande doivent être édifiées dans le même alignement sur au moins la moitié de la longueur de chaque façade accolée. La façade de l'étage en retrait n'est pas concernée.

### Reculs étage en retrait

Un recul minimal de 0,50 mètre est obligatoire pour chaque façade de l'étage en retrait (avant, latérales et arrière). Les façades jointives ne sont pas considérées.

L'étage en retrait doit accuser un retrait principal obligatoire, de façon ininterrompue, et sur une longueur supérieure à 2/3 de sa façade avant ou arrière suivant le cas de figure (cf. art.2.2. Niveaux).

Dans le cas d'une construction présentant une façade avant sur 2 niveaux uniquement (rez-de-chaussée + 1 étage), l'obligation d'un recul ne s'applique pas pour la façade avant de l'étage en retrait.

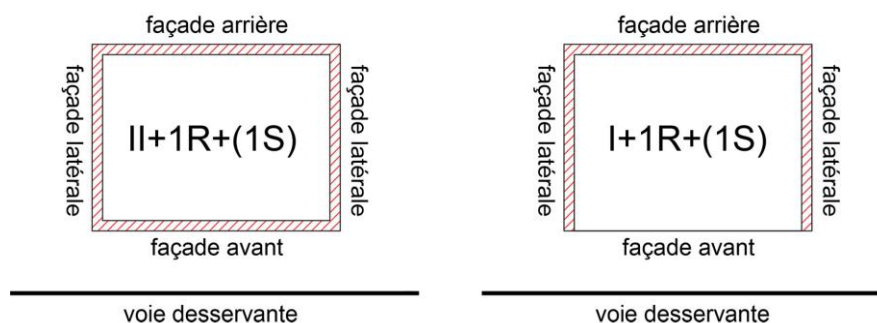


Figure 2 : Emplacement du retrait minimal de 0,50 mètre

## 2.2. NIVEAUX

- Le nombre de niveaux pleins autorisé est de 2 au maximum (II ou I+1S semi-enterré)
- 1 niveau supplémentaire réalisable en retrait (1R)
- 1 niveau supplémentaire enterré (1S) autorisé pour les maisons isolées sur terrain plat

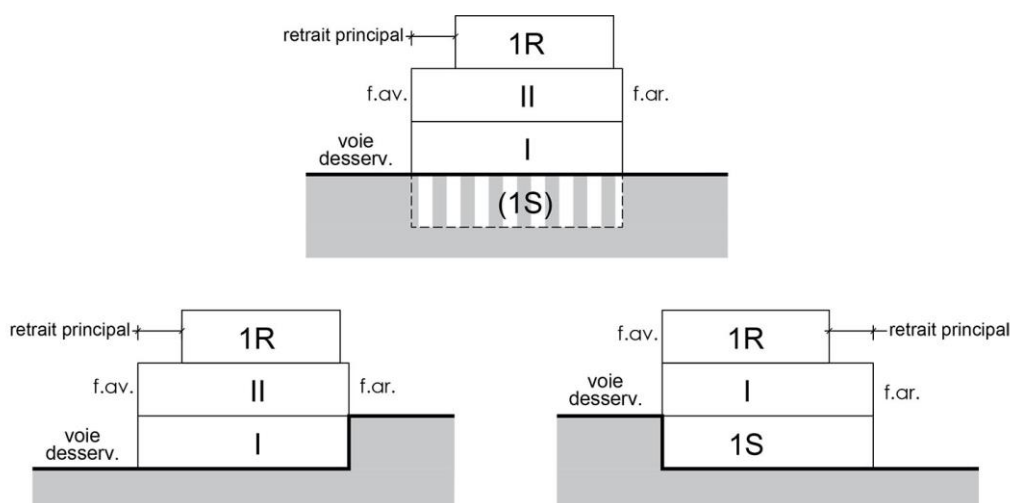


Figure 3 : Emplacement des niveaux pleins et orientation du retrait principal

Les demi-niveaux et les surhauteurs sont autorisés, tant que les hauteurs finies des constructions, telles qu'indiquées sur la partie graphique, ne sont pas dépassées.

Pour les maisons accolées (jumelées ou en bande), les niveaux peuvent varier tant que les conditions précisées au point 2.5. « *Hauteurs des constructions* » sont respectées.

#### Niveaux pleins

Le premier niveau correspond toujours au niveau donnant sur la voie desservante.

#### Niveau en retrait

Le niveau défini en retrait pourra être aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein situé directement en-dessous.

## **2.3. IMPLANTATION**

Les limites maximales de surfaces constructibles sont précisées dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

#### Avant-corps :

Les avant-corps sont autorisés par rapport aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé en saillie de maximum de 1 mètre à condition de respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être implantés dans les reculs latéraux
- Faire saillie par rapport à l'alignement de la façade avant et / ou arrière
- Etre en rapport direct avec un niveau plein
- Ne pas dépasser en largeur la moitié de la façade à laquelle ils se rapportent

#### Garages / Car-ports :

Les garages (dépendances - traitillé bleu sur la partie graphique) peuvent être remplacés par des car-ports.

Les garages (accolés ou intégrés aux constructions destinées au séjour prolongé) ainsi que les car-ports se situent sur le niveau du rez-de-chaussée.

## **2.4. SURFACE CONSTRUITE BRUTE**

Les car-ports, s'ils sont ouverts sur 2 côtés, ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface construite brute.

Pour les niveaux semi-enterrés, la surface non-aménageable dédiée aux « zones de dépôt » et « locaux techniques » n'entrant pas en compte dans le calcul des surfaces construites brutes est fixée à maximum 40 mètres carrés. Les niveaux enterrés ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface construite brute.

## **2.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximales des constructions sont définies dans la partie graphique.

La hauteur maximale du garde-corps d'une toiture-terrasse est de 1,10 mètre au-dessus du niveau fini du plancher de l'étage en retrait.

### Constructions isolées

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante, et perpendiculairement à l'axe de celle-ci.

### Constructions jumelées

Les hauteurs sont mesurées sur la limite mitoyenne des deux façades donnant sur la voie desservante, et perpendiculairement à celle-ci.

Chaque paire de maisons doit accuser des hauteurs aux acrotères identiques.

### Constructions en bande

Des points de référence sont définis dans la partie graphique pour chaque groupe de maisons. Les hauteurs maximales admissibles sont mesurées par rapport au point de référence respectif situé sur l'axe de la voirie.

Toutes les maisons constituant une bande doivent accuser des hauteurs aux acrotères identiques.

Tableau synoptique

| Groupes de maisons | Points de référence |
|--------------------|---------------------|
| Lots 28 à 31       | B                   |
| Lots 32 à 35       | D                   |
| Lots 38 à 41       | E                   |
| Lots 48 à 50       | N                   |
| Lots 51 à 53       | O                   |
| Lots 56 à 59       | K                   |

### Dépendances

Les garages et car-ports doivent avoir une hauteur de 3,50 mètres maximum à l'acrotère, mesurée au milieu de la façade donnant sur la rue desservante et par rapport au niveau fini du terrain.

## **2.6. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT VOITURES**

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est de 2 dont au moins un à aménager sous forme de garage ou de car-port. L'accès carrossable à la construction peut compter pour 1 emplacement.

Pour les maisons unifamiliales avec logement intégré, un emplacement supplémentaire est à prévoir.

Les garages ou car-ports doivent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances (traitillé bleu sur la partie graphique). Si ces limites ne sont pas indiquées sur les lots concernés, les garages doivent être implantés à l'intérieur des surfaces des constructions destinées au séjour prolongé.

Pour les lots 48 à 53 et 56 à 59, les car-ports sont obligatoires et doivent être implantés sur les lots s'y rapportant. Les garages ne sont pas autorisés à l'intérieur des surfaces des constructions destinées au séjour prolongé.

Pour les lots 48 à 50, les lots 51 et 53, un emplacement de stationnement en surface est autorisé dans le recul antérieur ou latéral. Pour le lot 52, un emplacement de stationnement est défini sur le lot 52a.

## 2.7. ACCES CARROSSABLES

La largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 6,50 mètres.

## 2.8. ABRIS DE JARDIN (NON SPECIFIES DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

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

- Implantation : dans le recul postérieur ou latéral des constructions principales
- Forme : rectangulaire
- Toiture : plate
- Superficie : maximum 15 mètres carrés
- Hauteur : maximum 3 mètres à l'acrotère hors terrain fini
- Reculs : minimum 1,5 mètre par rapport aux limites de parcelle ou sur les limites de parcelle
- Matériaux : bois, bois composite et métal / uniquement en bois (structure + plancher) et sans dalle béton dans une zone de servitude urbanistique

L'implantation d'un abri de jardin sur dalle béton est admise en dehors d'une zone de servitude urbanistique, sous réserve de respecter les surfaces maximales de scellement du sol définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol. Les abris de jardin n'entrent pas dans le calcul de la surface construite brute.

En référence à l'article 1.6. du présent règlement, les abris de jardin ne sont pas autorisés à l'intérieur des zones de servitude urbanistique de type « Milieu naturel - N ».

## 2.9. BOITES AUX LETTRES, ABRIS POUBELLES, ABRIS VELOS

Par lot, un local pour poubelles / vélos et poussettes est admis sous respect des conditions suivantes :

- Implantation : dans le recul antérieur ou latéral des constructions principales
- Superficie maximum : 2,50 mètres carrés avec un côté ayant une longueur maximale de 2,50 mètres
- Hauteur maximale : 1,50 mètre
- Reculs : minimum 1,0 mètre par rapport aux limites de parcelle ou sur les limites de parcelle

Les boîtes aux lettres ne doivent pas constituer des éléments isolés à l'avant des constructions. Elles doivent s'insérer dans le prolongement des locaux énoncés au paragraphe précédent, contre la construction destinée au séjour prolongé ou contre la dépendance. Elles peuvent s'insérer dans un élément maçonné de type muret, dans un ensemble en bardage bois ou dans une haie taillée.

### **3. BÂTIMENTS PLURIFAMILIAUX, MIXTES ET TERTIAIRES**

### 3.1. RECULS

Les reculs minimaux (antérieurs, latéraux et postérieurs) sont précisés dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

#### Reculs étage en retrait

Un recul minimal de 0,50 mètre est obligatoire pour chaque façade de l'étage en retrait (avant, latérales et arrière).

L'étage en retrait doit accuser un retrait principal obligatoire de minimum 1,5 mètre sur sa façade avant ou arrière suivant le cas de figure (cf. art.3.2. Niveaux).

Dans le cas d'un immeuble présentant une façade avant sur 2 niveaux uniquement (rez-de-chaussée + 1 étage), l'obligation d'un recul ne s'applique pas pour la façade avant de l'étage en retrait.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cages de circulation intérieures verticales qui peuvent s'implanter librement dans les marges de reculement obligatoires de l'étage en retrait.

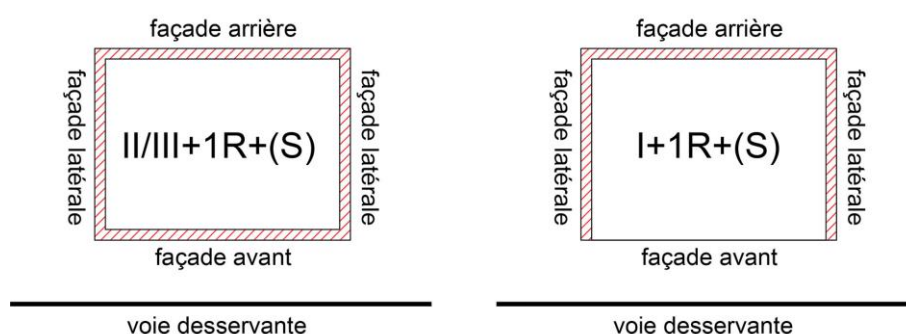


Figure 4 : Emplacement du retrait minimal de 0,50 mètre

### 3.2. NIVEAUX

Le nombre de niveaux maximal par lot est précisé dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

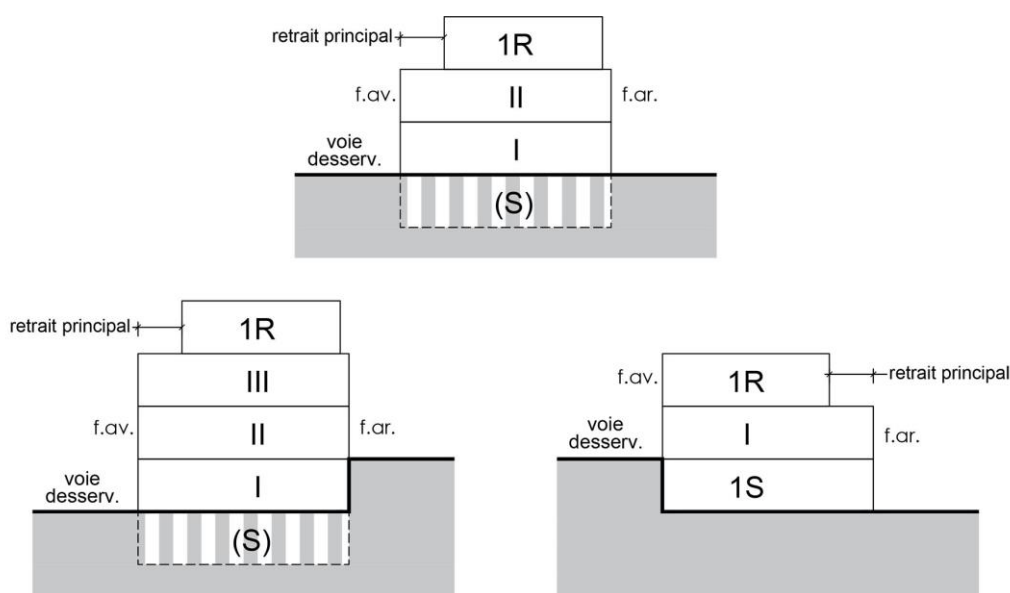


Figure 5 : Emplacement des niveaux pleins et orientation du retrait principal



Les demi-niveaux et les surhauteurs sont autorisés, tant que les hauteurs finies des constructions, telles qu'indiquées sur la partie graphique, ne sont pas dépassées.

Les surprofondeurs sont autorisées pour l'implantation de fosses dans le cadre de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanisé de type Parklift.

#### Niveau plein

Le premier niveau plein correspond toujours au niveau donnant sur la voie desservante.

#### Niveau en retrait

Le niveau défini en retrait pourra être aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein situé directement en-dessous.

#### Niveau en sous-sol

Les sous-sols sont principalement destinés au parking collectif. Y sont également autorisés les locaux privatifs de type cave, les locaux communs ainsi que les installations techniques telles que transformateur, groupe de climatisation, accès de secours au sous-sol (escalier), etc., la présente liste n'étant pas exhaustive.

Un ascenseur pour voitures permettant d'accéder au stationnement en sous-sol est autorisé.

Des liaisons entre les niveaux de sous-sol des lots 71,72 et 78 sont autorisés. Une servitude de passage privée devra alors être établie.

Les dalles de sous-sol qui ne sont pas recouvertes de constructions ou de surfaces scellées devront être recouvertes d'un complexe végétal de minimum 15 centimètres.

### **3.3. IMPLANTATION**

Les limites maximales de surfaces constructibles sont précisées dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

#### Avant-corps :

Les avant-corps sont autorisés par rapport aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé en saillie de maximum de 1 mètre à condition de respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être implantés dans les reculs latéraux
- Faire saillie par rapport à l'alignement de la façade avant et / ou arrière
- Etre en rapport direct avec un niveau plein
- Ne pas dépasser en largeur la moitié de la façade à laquelle ils se rapportent

#### Balcons :

Les balcons peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé à condition de respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être implantés dans les reculs latéraux
- Faire saillie par rapport à l'alignement de la façade avant et / ou arrière
- Posséder une profondeur maximale de 1,5 mètre
- Respecter un recul de 1,5 mètre par rapport aux limites de parcelle

#### Sous-sols :

Les sous-sols doivent s'implanter à l'intérieur de la limite de surfaces constructibles pour constructions souterraines (traillé brun sur la partie graphique) et respecter un recul minimal de 1 mètre sur les limites de parcelles en l'absence d'indications précisées dans la partie graphique. Des ouvrages de soutènement sont autorisés dans le recul de 1 mètre.

### 3.4. SURFACE CONSTRUITE BRUTE

#### Maisons plurifamiliales et bâtiments mixtes :

Pour les niveaux semi-enterrés, seules les surfaces suivantes sont à prendre en compte pour le calcul de la surface construite brute :

- Locaux destinées au séjour prolongé des personnes
- Buanderies
- Locaux séchoirs
- Locaux pour vélos, poussettes
- Locaux pour personnel d'entretien
- Locaux pour circulation verticale si ceux-ci possèdent une ouverture directe de lumière et de ventilation vers l'extérieur
- Locaux pour caves si ceux-ci possèdent une ouverture directe de lumière et de ventilation vers l'extérieur

#### Bâtiments tertiaires :

Les surfaces construites brutes sont à calculer sur l'ensemble des niveaux projetés (hors sous-sol). Il n'y a pas de surface déductible.

### 3.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des points de référence sont définis dans la partie graphique pour chaque lot. Les hauteurs maximales admissibles sont mesurées par rapport au point de référence respectif situé sur l'axe de la voirie.

Tableau synoptique :

| Immeubles             | Points de référence |
|-----------------------|---------------------|
| Lot 26                | C                   |
| Lot 27                | A                   |
| Lot 42                | M                   |
| Lot 54 – Bâtiment 54a | G                   |
| Lot 54 – Bâtiment 54b | H                   |
| Lot 54 – Bâtiment 54c | I                   |
| Lot 55                | P                   |
| Lot 65                | F                   |
| Lot 71                | J                   |
| Lot 72                | L                   |
| Lot 78                | P                   |

Les cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser de maximum 1,5 mètre la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

### 3.6. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT VOITURES

Les emplacements de stationnement seront réalisés en priorité à l'intérieur des bâtiments, au niveau I (rez-de-chaussée) ou dans les niveaux en sous-sol.

Le stationnement mécanisé de type Park-lift est autorisé.

Les emplacements de stationnement en surface sont autorisés dans le recul antérieur des constructions donnant sur la voie desservante, avec obligation de planter 1 arbre pour 6 places de stationnement.

#### Maisons plurifamiliales

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est de 2 par unité de logement.

#### Activités tertiaires

Le nombre d'emplacement de stationnement est à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée et selon la réglementation du PAG en vigueur.

### 3.7. ACCES CARROSSABLES

Les rampes d'accès aux parkings sont représentées sur la partie graphique aux endroits offrant la meilleure intégration possible compte tenu de la topographie existante et projetée. Lors du projet d'architecture, il est toutefois permis de prévoir une rampe d'accès à un autre emplacement que celui indiqué.

Il est en outre autorisé, pour des lots adjacents ou fusionnés (cf. point 3.12. « Fusion de lots »), de recourir à un seul accès commun. Une servitude de passage mutuelle devra alors être établie.

Un ascenseur pour voitures permettant d'accéder au stationnement en sous-sol est autorisé.

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 piétons.

### 3.8. TRAME MIXTE – ESPACE VERT PRIVE / SURFACE SCELLEE

Des surfaces hachurées « espace vert privé pouvant être scellé » sont représentées dans la partie graphique. Elles permettent l'implantation libre d'espaces verts privatifs ou communs sur minimum 45% de la surface hachurée, et la création d'espaces dédiés à la desserte des bâtiments, aux surfaces techniques, aux terrasses et placettes sur maximum 55% de la surface concernée.

Les espaces verts situés sur une dalle de sous-sol devront être composés d'un complexe végétal de minimum 15 centimètres.

### 3.9. ABRIS DE JARDIN (NON SPECIFIES DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

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

- Implantation : dans le recul postérieur ou latéral des constructions principales
- Forme : rectangulaire
- Toiture : plate
- Superficie : maximum 15 mètres carrés
- Hauteur : maximum 3 mètres à l'acrotère hors terrain fini
- Reculs : minimum 1,5 mètre par rapport aux limites de parcelle, à l'exception des lots 71, 72 et 78 où les abris de jardin pourront être implantés sur la limite mitoyenne
- Matériaux : bois, bois composite et métal

Pour les appartements situés en rez-de-jardin et possédant une terrasse sur ledit niveau, il est autorisé un abri de jardin privatif, d'une superficie maximale de 2 mètres carrés, et distant de la façade de l'appartement auquel il se rapporte, d'au maximum 3 mètres.

L'implantation d'un abri de jardin sur dalle béton est admise sous réserve de respecter les surfaces maximales de scellement du sol définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol. Les abris de jardin n'entrent pas dans le calcul de la surface construite brute.

### 3.10. BOITES AUX LETTRES, ABRIS POUBELLES, ABRIS VELOS

Le stockage des poubelles devra obligatoirement s'opérer dans les niveaux en sous-sols. Un monte-charge par local poubelles est autorisé.

Par bâtiment, un local extérieur pour vélos / poussettes est admis sous respect des conditions suivantes :

- Superficie maximum : 1,50 mètre carré par unité d'habitation
- Superficie maximum : 1,50 % de la surface exploitable pour les activités tertiaires
- Hauteur maximale : 2,50 mètres
- Recul minimum : 1,00 mètre par rapport aux limites de parcelle

Les boîtes aux lettres sont obligatoirement prévues dans les halls d'entrée des différentes constructions.

### 3.11. DEFINITION DE LA MIXITE DES FONCTIONS

Bâtiments à exploitation mixte (Habitat / Tertiaire) :

Au rez-de-chaussée des bâtiments mixtes sont admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation.

Les professions libérales ainsi que les établissements de service public et d'intérêt général sont également autorisés sur tous les niveaux des bâtiments.

Tableau synoptique

| Désignation des lots   | Surface construite brute (m2)<br>dédiée au logement | Surface construite brute (m2)<br>dédiée aux activités tertiaires |
|------------------------|---|--|
| Lot 27                 | -   | 618,00   |
| Lot 26                 | 1991,20   | -  |
| Lot 42                 | -   | 711,00   |
| Lot 54                 | 2554,50   | 397,50   |
| Lot 55 – Bâtiment 55.a | 916,60  | 305,55   |
| Lot 55 – Bâtiment 55.b | -   | 693,00   |
| Lot 71                 | 1175,05   | 294,40   |
| Lot 72                 | 2753,50   | 652,50   |
| Lot 78                 | 2373,60   | -  |

### **3.12. FUSION DE LOTS**

Les lots 71, 72 et 78 peuvent, si le futur propriétaire le souhaite, être fusionnés pour fonctionner sur un sous-sol commun.

Les prescriptions initiales relatives à l'aménagement de chaque lot pris séparément seront toutefois à respecter.