

OBJET :

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER**

**LIEU-DIT "OP METZERHEICHT"
A BELVAUX**

NOTE EXPLICATIVE

PRECISANT LES MODIFICATIONS APORTEES

COMMUNE :

SANEM

PARCELLES :

N°975/6837 ; N°984/7880 ; N°1118 ; N°1120 ; N°1121 ; N°1123 ; N°1130/7394

MAITRES DE
L'OUVRAGE :

BELVAUX LOTISSEMENT S.A.
DELEGUE : TRACOL IMMOBILIER S.A.
ZONE I ROHLACH
L-5280 SANDWEILER

PROPRIETAIRES :

BELVAUX LOTISSEMENT S.A.
TRACOL IMMOBILIER S.A.

DATE :

13 JUIN 2019

CONCEPTION :



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

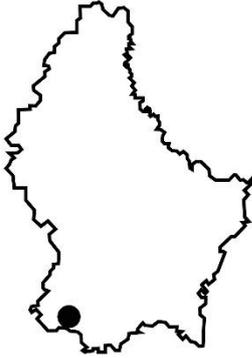
12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU





PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "ÖP METZERHEICHT"
À SANEM

NOTE EXPLICATIVE

INTRODUCTION

Le projet d'aménagement particulier est conforme au PAG. Des modifications doivent être apportées en vue de l'amélioration du projet ; d'une manière générale, la modification de ce PAP consiste à redéfinir les toitures en autorisant les toitures plates. De cette modification découle des adaptations et des ajustements jugés opportuns pour la suite du projet. Les justifications y afférentes sont précisées par la présente note explicative.

Note : les extraits de la partie écrite sont annotés comme suit :

[Texte ajouté](#)

~~[Texte supprimé](#)~~



1 MODIFICATIONS PARTIE ECRITE

1.1. ARTICLE A.1.

La phrase relatant la zone PAG du présent projet d'aménagement particulier a été supprimée pour éviter les doublons étant donné que cette information est déjà donnée dans le rapport justificatif.

ART. A1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

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

La zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier "Op Metzërheicht" est classée comme une zone d'habitation HAB-2, et zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier", suivant modification ponctuelle, en date de mai 2007, établie par le plan d'aménagement général.

1.2. ARTICLE A.2.3.

Suite à l'évolution du cadre légal, la représentation axonométrique a été supprimée.

A2.3 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

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

1.3. ARTICLE A.3.

Une phrase précisant la compréhension des côtes a été ajoutée à la demande de la commune.

ART. A3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

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



1.4. ARTICLE A.6.1.

L'article A.6.1 a été modifié à cause de la suppression de certains car-ports (voir 2. Partie graphique de la présente note explicative) et une redéfinition du nombre d'emplacements a été mise en place afin de garantir des espaces de vie agréables même dans les plus petits logements. De plus, une erreur a été rectifiée concernant les dimensions maximales autorisées pour l'abri ouvert pour vélos. La phrase sur les dimensions maximales d'un emplacement a été supprimée pour éviter les doublons avec le règlement sur des bâtisses, les voies publiques et les sites.

ART. A6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

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

- 2 emplacements pour véhicules automobiles par maison unifamiliale, définie comme suit:

Pour les lots 19 à 24, 26 à 28: deux emplacements doivent se situer à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé.

Pour les lots 34 à 48 : ~~deux emplacements doivent~~ au moins un emplacement doit se situer à l'intérieur de la construction souterraine. Le second peut-être situé, soit à l'intérieur des constructions, soit à l'extérieur des constructions. L'emplacement extérieur de maximum une place, doit se situer dans la marge de recul avant du lot privé, sur l'emprise de l'espace extérieur pouvant être scellée telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01);

Pour les lots 06 à 17, 29 à 33 et 54 à 61: au moins un emplacement doit se situer à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou dans un carport (CP) défini par garage, si celui-ci est précisé dans la partie graphique. (cf. planche graphique n°01);

Le second peut-être situé, soit à l'intérieur des constructions, soit à l'extérieur des constructions. L'emplacement extérieur de maximum une place, doit se situer dans la marge de recul avant du lot privé, sur l'emprise de l'espace extérieur pouvant être scellée telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01);

Pour les lots 49 à 53: ~~au moins un emplacement doit se situer dans un garage ou dans un carport extérieur défini par partie graphique~~ deux emplacements doivent se situer à l'intérieur de la construction souterraine (cf. planche graphique n°01);

- 2 emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement collectif, défini à l'intérieur de la construction souterraine;
- 1 emplacement pour véhicules automobiles par unité de logement collectif de type studio, défini à l'intérieur de la construction souterraine.
- Un abri ouvert pour vélos est autorisé dans l'espace antérieure de la parcelle (dimensions max. ~~3.00m*4.5.00m~~ 15.00m*2.00m — ~~le*la*ha la*lo*ha~~)

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

Emplacement – 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

1.5. ARTICLE A.6.3.

La phrase concernant les façades latérales a été supprimée.

A6.3 MATERIAUX DE FAÇADE

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

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



1.6. ARTICLE A.6.4.

Un paragraphe concernant la flexibilité de la surface scellée a été ajouté afin de pouvoir s'adapter aux concepts architecturaux notamment pour les accès carrossables ou piétons.

A6.4 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEUR

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

Les lots 01 à 05, 18, 25 et 62 peuvent accueillir des terrasses aménagées comme surface scellée (15m²/log situé au niveau I). L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot (cf. partie graphique).

1.7. ARTICLE A.6.5.

Le règlement concernant le pourcentage de surface verte par lot a été assoupli afin de permettre aux lots les plus petits de pouvoir être constructibles. Les 30% de surface verte restent quand même d'application pour l'ensemble du PAP.

A6.5 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. ~~30 % de la surface du lot doit être aménagée en surface verte.~~ En moyenne sur l'ensemble du PAP, 30% de la surface des lots privés doit être aménagée en surface verte.

Toute la surface de la parcelle, excepté les surfaces scellées et chemin/accès piéton (cf. partie graphique n°01), devra être réservée à la plantation.



1.8. ARTICLE A.6.6.

L'article a été supprimé afin d'éviter les doublons avec le règlement sur des bâtisses, les voies publiques et les sites.

A6.6 MUR DE SOUTÈNEMENT

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur moyenne totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 mètres.

Exceptionnellement, Les murets pourront s'adapter à une situation voisine existante. Exceptionnellement Des murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente peuvent être autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 m par rapport au terrain naturel respectivement remanié. Pour des raisons de topographie un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85%. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 mètre. La hauteur maximale de ces haies vives implantées sur la limite de parcelles, est de 2,00 mètres.

A partir de la façade arrière, des clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, d'une longueur de 4,00 mètres sur les limites postérieures et latérales et constituées d'éléments non transparents peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entravent pas la circulation et/ou l'aspect général du quartier.

Les murs de clôture plus hauts que 1,00 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les hauteurs maximales et que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 3,00 mètres.

1.9. ARTICLE A.8.

L'article concernant les logements à couts modérés a été modifié suite à l'évolution du cadre légal.

ART. A8 – LOGEMENTS A COUTS MODERES

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

1.10. ARTICLE B.1.

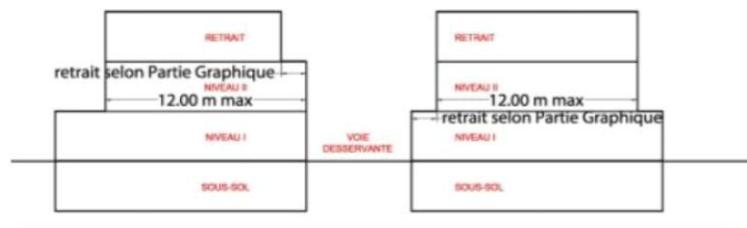
En concertation avec la commune, les profondeurs et le recul minimal ont été spécifiés dans la partie écrite.

ART. B1 – IMPLANTATION

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

Les profondeurs (maximales) du niveau I sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01). Pour les maisons unifamiliales, la profondeur des niveaux (hormis sous-sol, niveau I et niveau en retrait) ne peut pas dépasser 12m de profondeur. La profondeur des garages ne doit pas excéder 12m de profondeur.

Au moins un des niveaux doit comporter un retrait par rapport au premier niveau plein. Ce retrait est précisé dans la partie graphique. (cf. planche graphique n°01).



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

Concernant les lots 40 à 48, le recul avant pour le sous-sol doit être de minimum 5.00 mètres.

1.11. ARTICLE B.2

L'article a été ajusté afin de permettre la construction de toitures plates. Selon les différents lots, des exceptions concernant les niveaux ont été accordées afin de s'adapter à la topographie du site.

La surface aménageable en sous-sol pour les lots 34 à 48 a été supprimée afin d'éviter les doublons avec le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites. Par conséquent, le schéma a été supprimé.

ART. B2 –NIVEAUX

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

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- I + 1S définissant 1 niveau plein + 1 niveau en sous-sol ;
- II + IC + IS définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol;
- II + IC définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles ;
- II + 1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol;
- II + 2S définissant 2 niveaux pleins + 2 niveaux sous-sol.

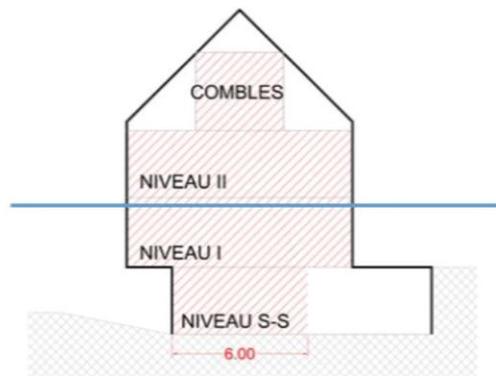


Le niveau défini en retrait, pourra être aménagé sur une surface correspondant à 70% maximum de la surface du dernier niveau plein, avec obligation d'y installer une toiture plate végétalisée.

Le niveau fini du seuil d'entrée peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,80 mètre au maximum ; à l'exception des lots 49 à 53 dont le niveau fini du seuil d'entrée peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 1,60 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment de la construction ou du bloc de constructions.

Chaque pièce servant au séjour prolongé de personnes doit avoir une hauteur libre sous plafond d'au minimum 2,50 mètres.

Pour les lots 34 à 48, situés sur un terrain à forte déclivité, l'aménagement de pièce d'habitation en sous-sol est autorisé, sur maximum 6 m de profondeur, mesurée à partir de la façade donnant sur rue.



1.12. ARTICLE B.3

L'article B.3. a été modifié correspondant ainsi aux nouvelles typologies de toiture. Les hauteurs ont été revues et corrigées afin de correspondre aux conceptions architecturales déjà engagées. La méthode de mesure des hauteurs a été précisée pour les garages et les lots 13 à 17 et 34 à 48.

Pour les garages, la hauteur a été revue à la hausse et les articles concernant les car-ports et les dépendances ont été supprimés en conséquence de l'évolution de la partie graphique.

ART. B3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- La hauteur à la corniche l'acrotère du dernier niveau plein est de (voir schéma page 08) :
 1. 7,00 mètres maximum, pour les lots 10 à 24 ; 26 à 29 ;
 2. 7,60 mètres maximum, pour les lots 6 à 17 ; 20 à 32 ; 40 à 61 ;
 3. 7,60 mètres maximum, pour les lots 34 à 48 ;
 4. 7,50 mètres maximum, pour les lots 07 à 17 ; 19 à 33 ; 57 à 61 ;
 5. 8,00 mètres maximum, pour les lots 49 à 56 ;
 6. 8,50 mètres maximum, pour les lots 06 et 37 à 48 ;
 7. 8,75 mètres maximum, pour les lots 34 à 36 ;

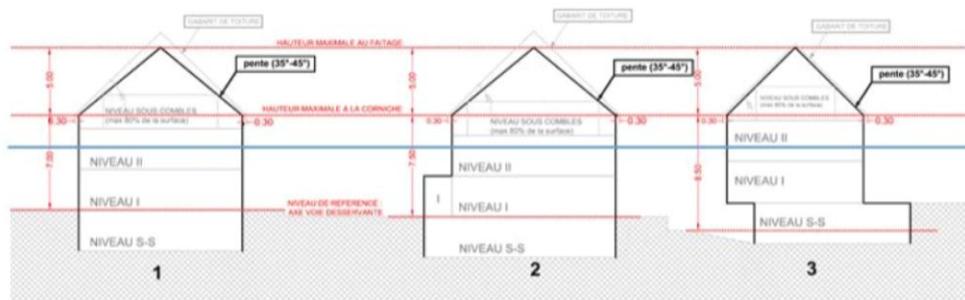


La hauteur à la corniche correspond à la différence de hauteur entre l'intersection de façade de la maison ou groupe de maisons, avec le plan de toiture et le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe du bâtiment. Si la hauteur de la construction n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus importante en longueur est déterminante. (cf. Partie graphique)

Pour les lots 06 à 12, 19 à 24, 26 à 33 et 49 à 61, 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 ou du bloc de constructions donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. 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.

Pour les lots 13 à 17 et les lots 34 à 48, 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 suivant la partie graphique du présent PAP (cf. planches graphiques n°02 et n°03). 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.

- La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.
- La hauteur acrotère de l'étage en retrait ne pourra être supérieure à 3,50 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à l'acrotère.



DEPENDANCES

- La hauteur est limitée à 2,50 mètres maximum à la corniche et 3,00 mètre maximum à la faitière ou l'acrotère.

CAR PORT ET GARAGE

- La hauteur hors-tout d'un car port ou d'un garage est de 3,00 3,50 mètres maximum mesurée par rapport au pied de la façade.



1.13. ARTICLE B.4. ET B.5.

Les articles suivants ont été modifiés afin de s'adapter à la nouvelle typologie de toiture et la disparition des car-ports.

ART. B4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE I+1C+1S OU I+1C

~~Les toitures des constructions seront définies à 2 versants, établies avec une pente comprise entre 35° et 45°, et disposées conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier~~

~~Les toitures des constructions sont définies en toitures plates (tp) et doivent être végétalisées. Les toitures du dernier niveau plein peuvent être utilisées comme toiture terrasse.~~

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE I+1S

~~Les toitures des constructions devront être de type toiture plate.~~

CAR PORT

~~Les car-ports auront une toiture plate végétalisée, et ne pourront être aménagés comme toiture terrasse.~~

GARAGE

~~Les garages auront ont une toiture plate végétalisée, et ne pourront être aménagés comme toiture-terrasse.~~

ART. B5 – GABARIT DE TOITURE

~~Toute construction (hormis lucarnes et ouvertures dans la toiture) située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faitage.~~

~~Le gabarit maximal pour les toitures à 2 versants est établi avec une pente comprise entre 35° et 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,30 mètre sur les façades avant et arrière; et disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.~~

~~La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible :~~

- ~~▪ si elles sont regroupées et qu'elles observent un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux façades du dernier étage,~~
- ~~▪ si leur hauteur maximale ne dépasse pas 1 mètre du niveau de l'acrotère correspondant,~~
- ~~▪ si elles sont intégrées dans le concept architectural.~~

1.14. ARTICLE B.6.

L'article suivant a été modifié afin de prendre en compte les garages et la disparition des car-ports.

ART. B6 – CAR-PORT

~~Les car-ports (CP) tels que précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°1) servent à abriter le ou les véhicules en stationnement.~~

ART. B7 B6 – GARAGE

~~Les garages tels que précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°1) servent à abriter le ou les véhicules en stationnement.~~



1.15. Article B.7.

La surface maximum de l'abri de jardin a été réduite à 8 m² et le recul minimum des limites de parcelles a été enlevé.

ART. ~~B8-B7~~ – ABRI DE JARDIN

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

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 9 ~~8~~ mètres carré,
- il devra respecter des proportions rectangulaires,
- ~~il devra être implanté à 1,00 mètre minimum des limites de parcelle,~~
- sa hauteur totale ne pourra excéder 2,50 mètres à la corniche et 3,00 mètres au faitage ou à l'acrotère.

1.16. ARTICLE B.8.

Cet article a été adapté suivant les typologies existantes de la modification de ce projet et prend en compte les nouvelles toitures plates.

ART. ~~B8~~ – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS ~~JUMEELES ET EN BANDE~~

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions en bande, les gabarits d'implantation et de volume (profondeur, forme et pente de toiture) doivent être identiques. Une différence de hauteur à ~~la corniche et à la faitière~~ l'acrotère, de maximum 1,00 mètre est autorisée entre deux maisons en bande.

1.17. ARTICLE C.1.

Les alignements obligatoires ont été supprimés.

ART. ~~C1~~ – IMPLANTATION

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

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

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

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

1.18. ARTICLE C.5.

Le retrait autorisé par rapport à la construction de superstructures a été ramené à 1m par rapport aux façades et à la hauteur du dernier étage en vue d'une amélioration du concept architectural interne.

ART. ~~C5~~ – GABARIT DE TOITURE

La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible :

- si elles sont regroupées et qu'elles observent un retrait d'au moins ~~2-mètres~~ 1 mètre par rapport aux façades du dernier étage,
- si leur hauteur maximale ne dépasse pas ~~2-mètres-1 mètre~~ du niveau de l'acrotère correspondant,
- si elles sont intégrées dans le concept architectural.



1.19. ARTICLE C.6.

Les rampes des accès aux maisons plurifamiliales doivent être intégrées dans le contexte du projet et être couvertes dès que cela est possible.

ART. C6 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

La rampe d'accès au parking souterrain du lot 05 doit être traitée avec un bardage en bois et/ou une pergola, afin de faciliter l'intégration de la construction dans les alentours de l'aire de jeux avoisinante.

Les rampes d'accès aux parkings souterrains doivent être conçues, afin de faciliter leur intégration dans le contexte du projet et doivent être couvertes dès que la hauteur libre atteint 2.20m.

2 MODIFICATIONS PARTIE GRAPHIQUE

2.1. LOTS 01 A 03

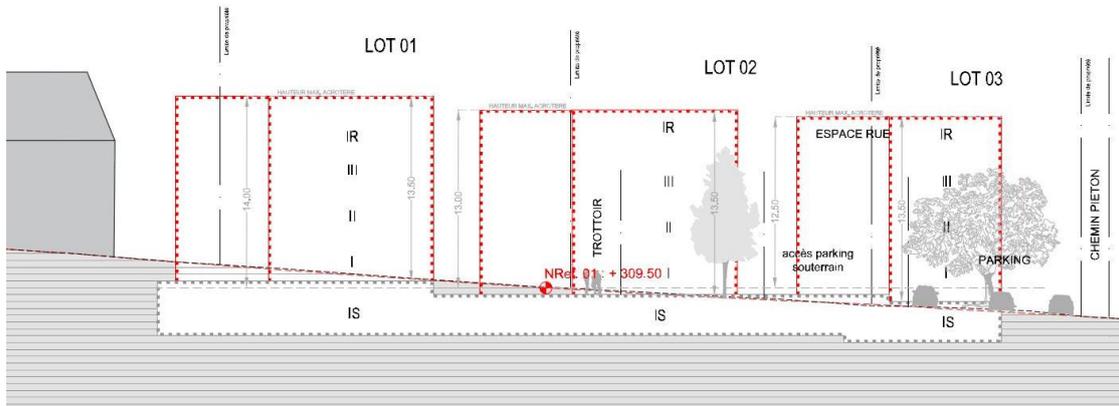
Concernant les 01 à 03, l'entrée au parking souterrain a été déplacée et par conséquent l'aménagement public a été repensé de manière à intégrer au mieux cet accès. Le sous-sol a été simplifié pour une plus grande flexibilité. De plus, une erreur matérielle a été détectée, les corniches ont été redessinées en cohérence avec la partie écrite.



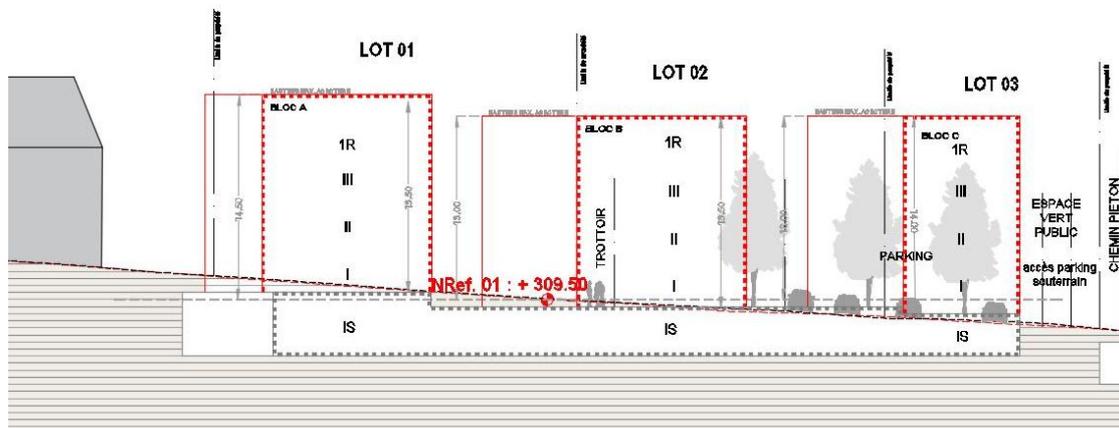
PAP approuvé



PAP modifié



PAP approuvé



PAP modifié



2.2. LOTS 04 ET 05

Un gabarit rectangulaire a été rétabli et les zones d'espaces scellées ont été agrandies pour garantir une plus grande flexibilité architecturale.



PAP approuvé



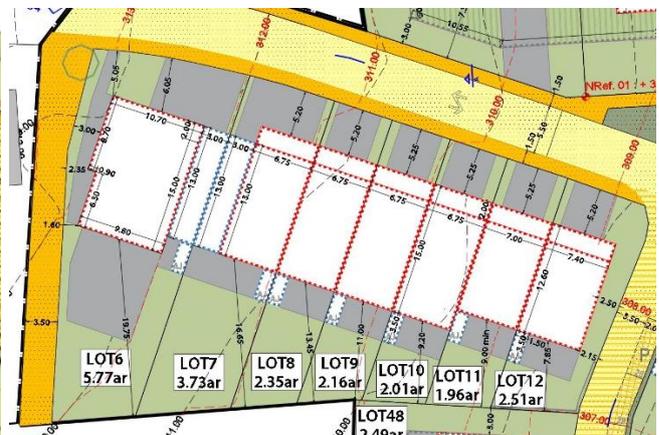
PAP modifié

2.3. LOTS 06 A 12

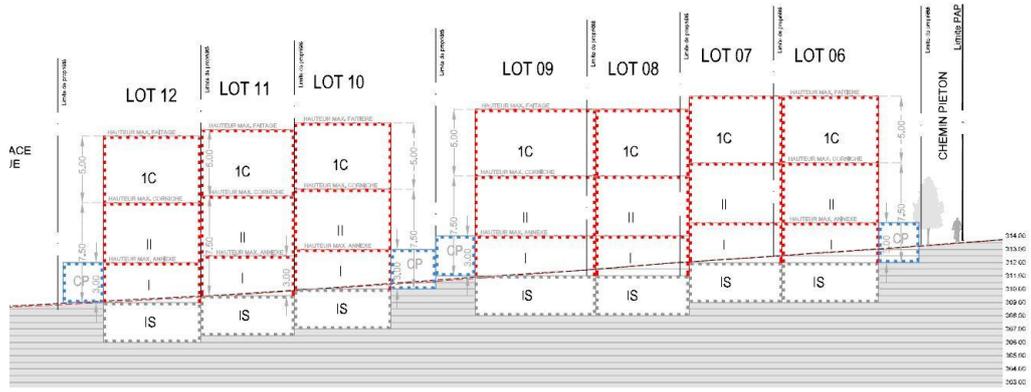
Cet îlot de quatre et trois maisons unifamiliales s'est transformé en six maisons unifamiliales en bande et une isolée. De plus, les dépendances ont été retravaillées afin de privilégier les garages intégrés. Les reculs avant et arrière ont été retravaillés en concertation avec la commune. Une coupe transversale a été ajoutée sur le lot 06 pour clarifier le PAP.



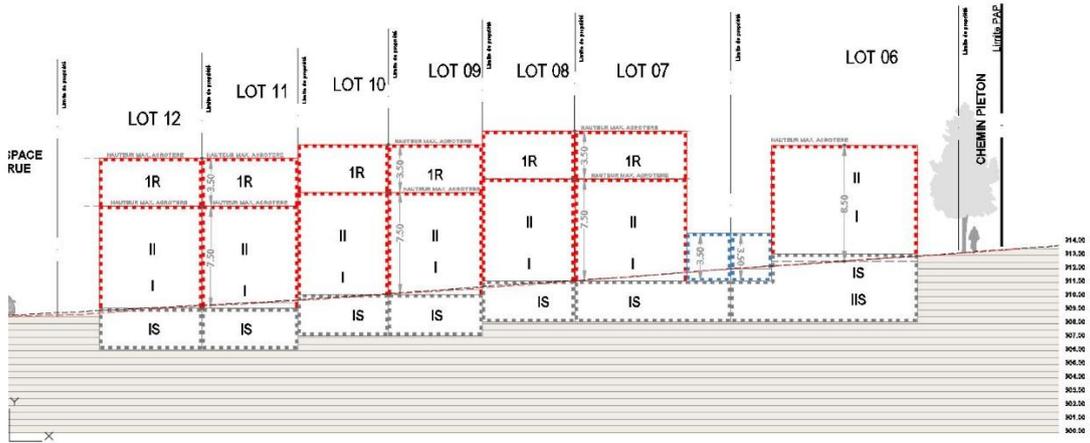
PAP Approuvé



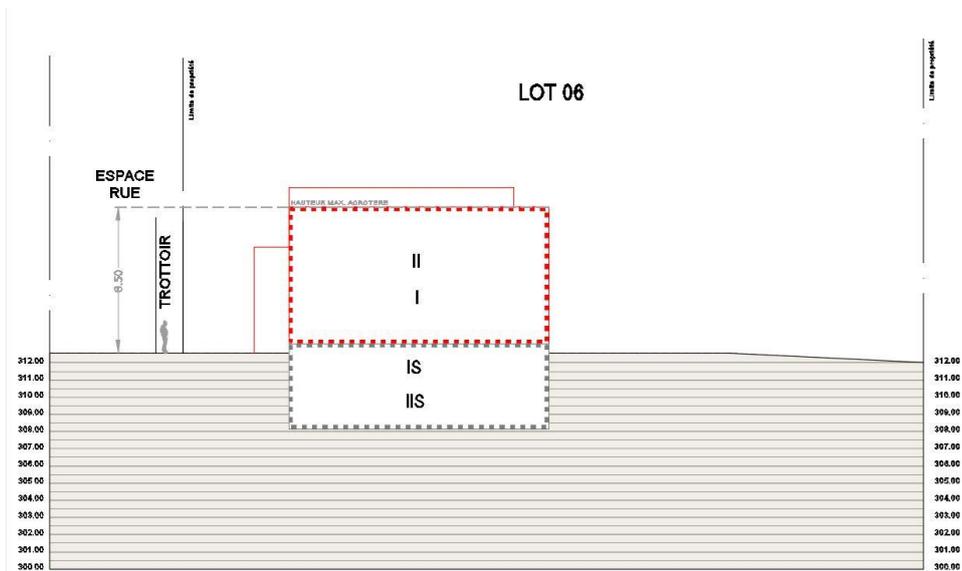
PAP modifié



PAP approuvé



PAP modifié



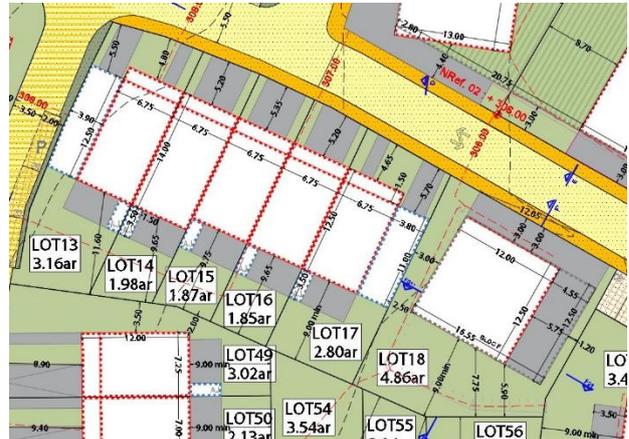
Coupe ajoutée sur le PAP modifié

2.4. LOTS 13 A 17 ET LOT 18

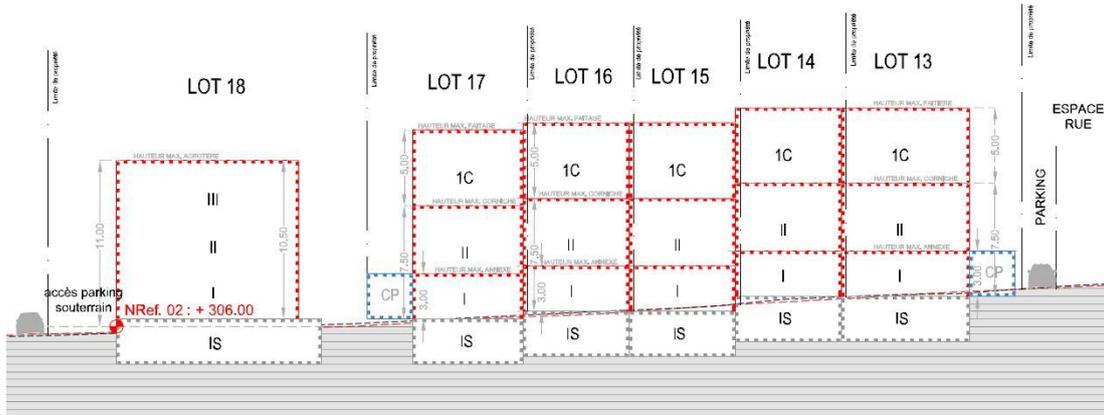
Les largeurs des maisons (lot 13 à 17) ont été réduites et certaines maisons ont été agrandies en profondeur afin de tirer le meilleur parti des lots. Les reculs avant et arrière ont été retravaillés en concertation avec la commune. Le recul du niveau en retrait a été ramené à 1.50m et les blocs de maisons ont été agencés en concertation avec les agences d'architecture. De plus, un abri de jardin a été déplacé pour garantir une plus grande intimité. Les dépendances des lots 13 et 17 ont été allongées afin d'accueillir deux voitures. Concernant le lot 18, le sous-sol a été redessiné conformément au souhait de la commune et la zone de la surface scellée modifiée.



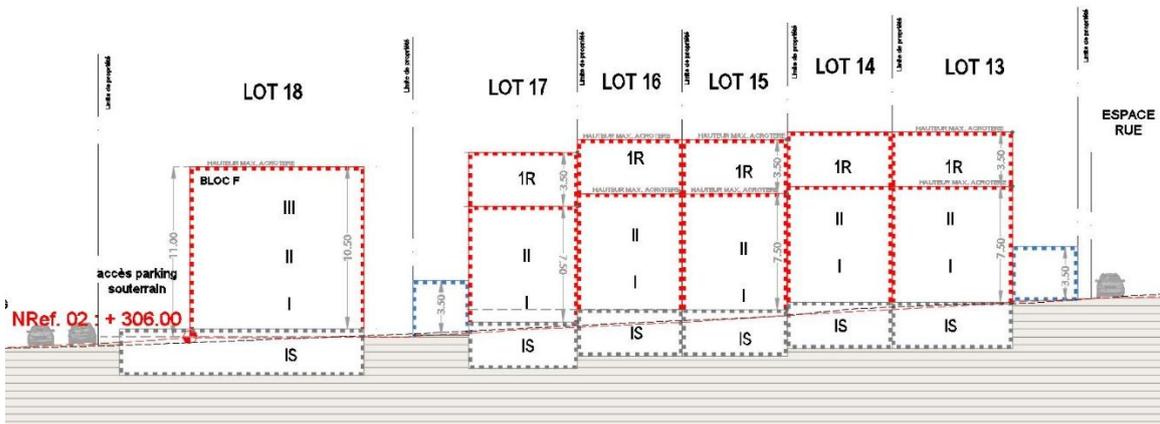
PAP approuvé



PAP modifié



PAP approuvé

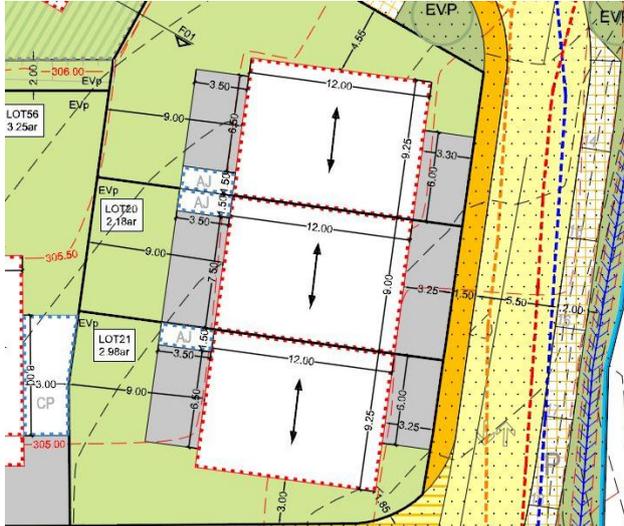


PAP modifié

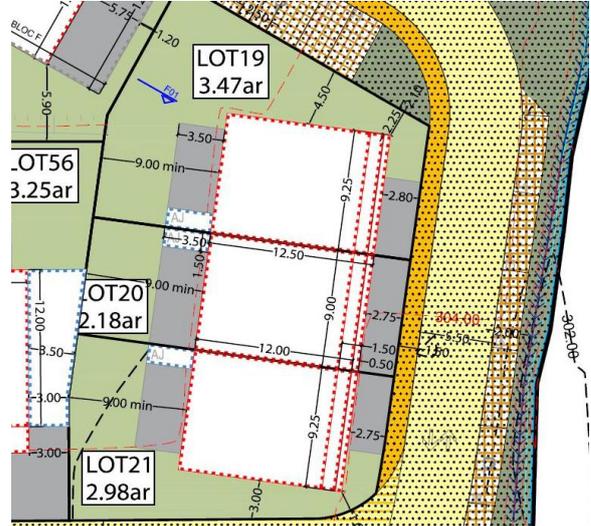


2.5. LOTS 19 A 24 ET LOTS 26 A 28

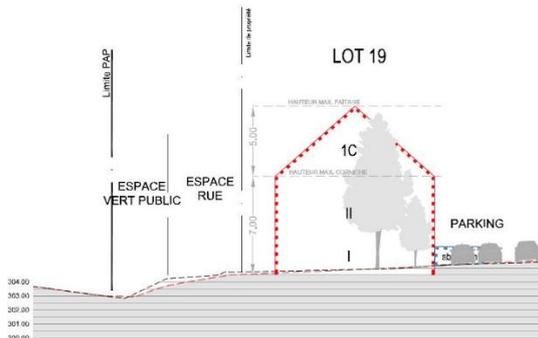
En concertation avec la commune, les maisons unifamiliales ont été agrandies à 12.50m. Au niveau II, un retrait de 0.50m doit être observé. Le niveau en retrait doit accuser un recul de 1.50m par rapport à la façade du niveau I. De plus, un sous-sol a été ajouté aux lots 19 à 21 et 26 à 28 pour une harmonisation des lots. Les coupes ont été ajustées en conséquence et les blocs de constructions ont été adaptés suivant la conception architecturale en cours.



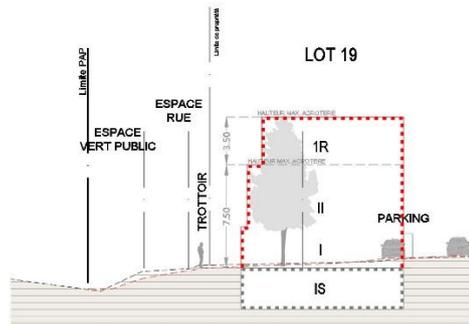
PAP approuvé (exemple des lots 19 à 20)



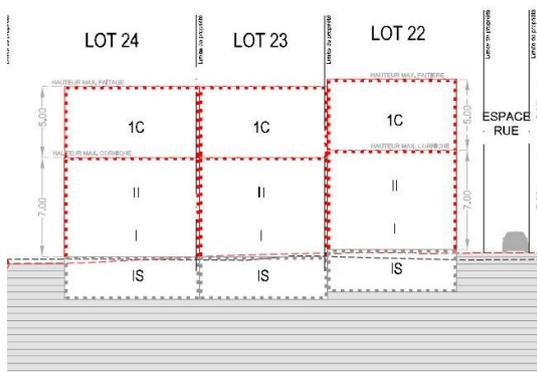
PAP modifié (exemple des lots 19 à 20)



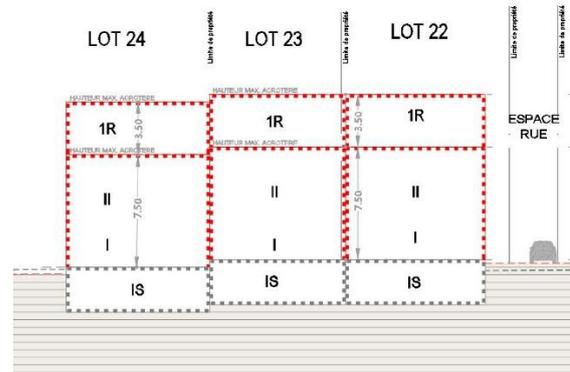
PAP approuvé



PAP modifié



PAP approuvé



PAP modifié



2.6. LOTS 29 A 33

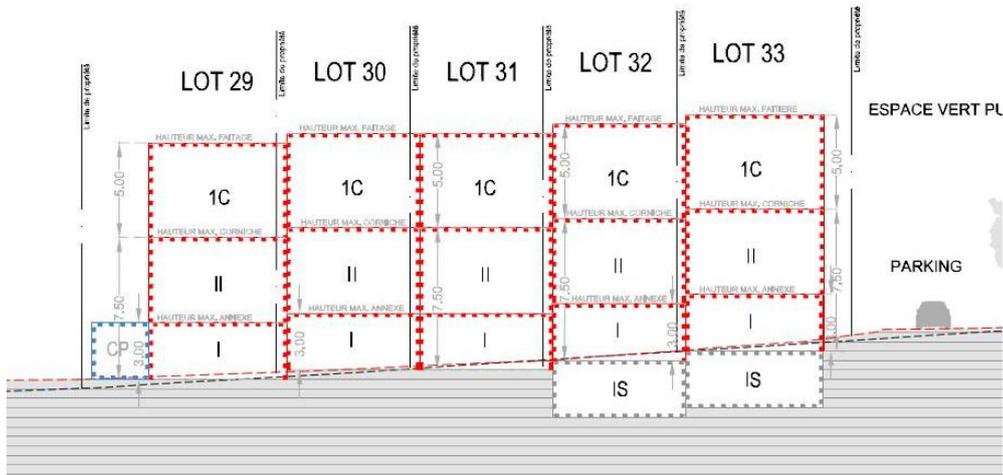
Les lots ont été redessinés perpendiculairement à la rue et les largeurs des maisons ont été modifiées en concertation avec l'agence d'architecture. Le niveau en retrait a également été diminué à 1.50m par rapport à la façade côté rue et un abri de jardin a été déplacé pour garantir une plus grande intimité. De plus, un sous-sol a été ajouté aux lots 29 à 31 pour une harmonisation des lots.



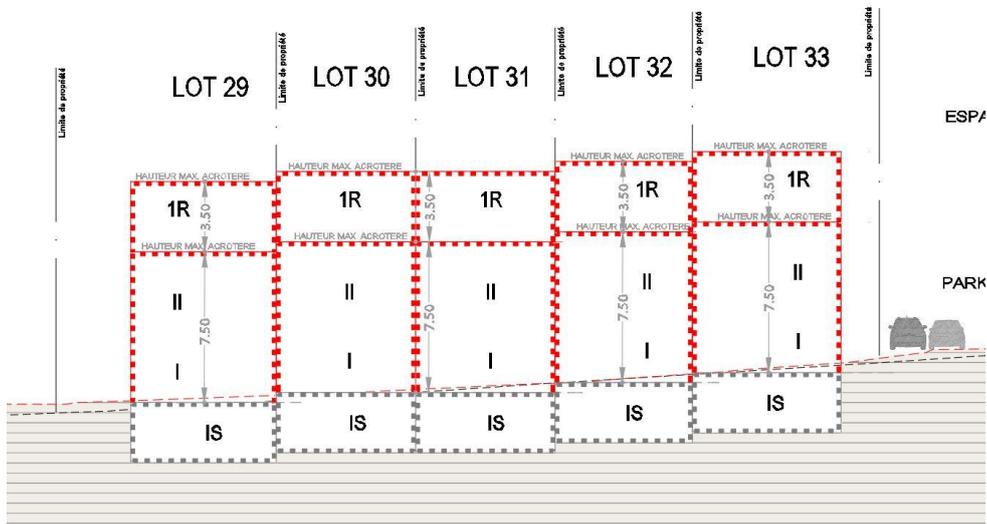
PAP approuvé



PAP modifié



PAP approuvé

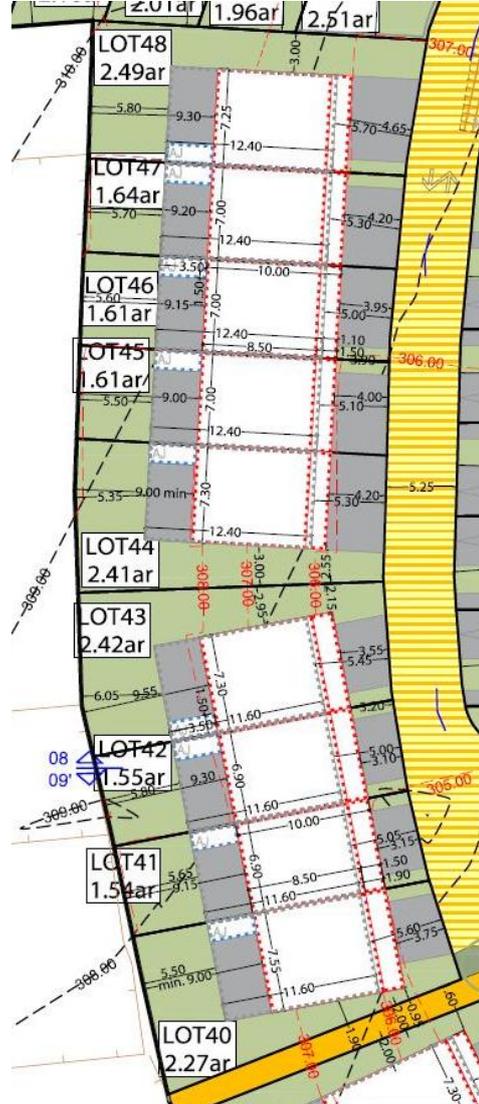
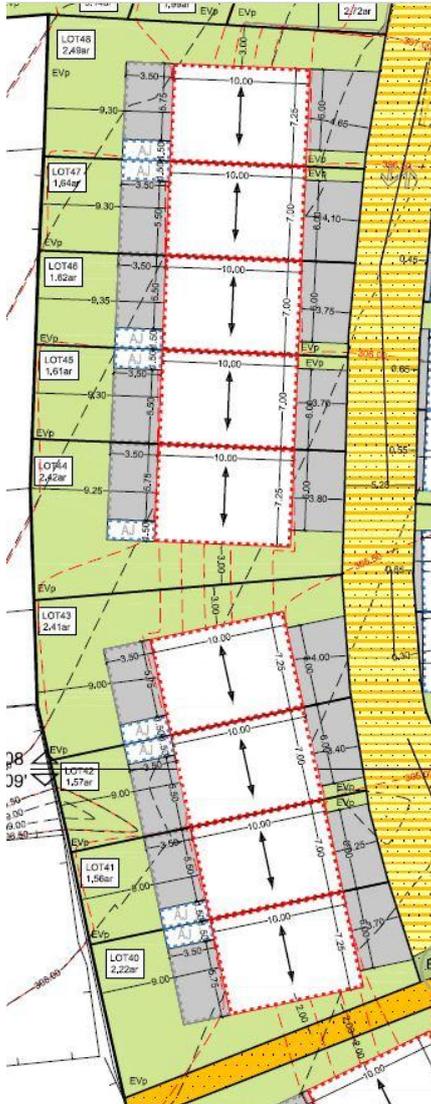


PAP modifié

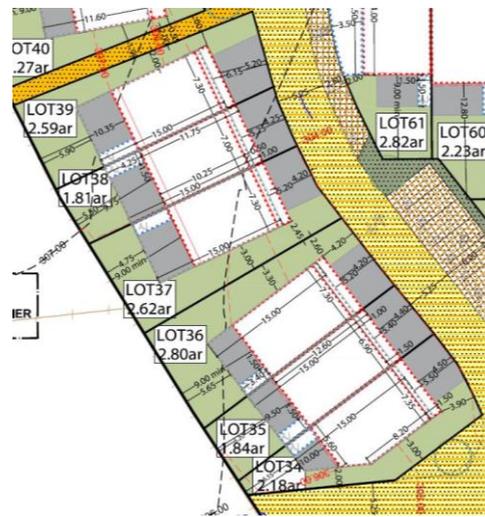


2.7. LOTS 34 A 48

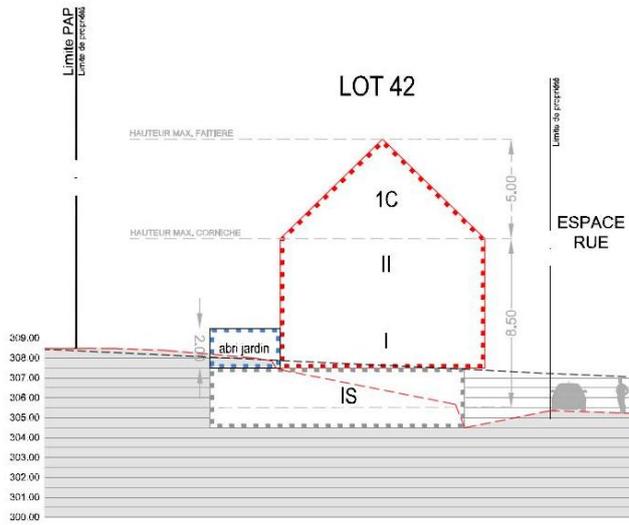
Les gabarits des lots ont été modifiés afin de laisser une plus grande flexibilité architecturale. Le sous-sol a été placé avec un recul avant de 5,20m ou 5,00 m minimum afin de laisser la possibilité d'un deuxième emplacement de stationnement à l'air libre. Un abri de jardin a été déplacé pour garantir une plus grande intimité. De plus, le retrait par rapport à la rue desservante pour l'étage en retrait a été établi à 1.50m. Les coupes ont été ajustées en conséquence et les blocs de constructions ont été adaptés suivant la conception architecturale en cours.



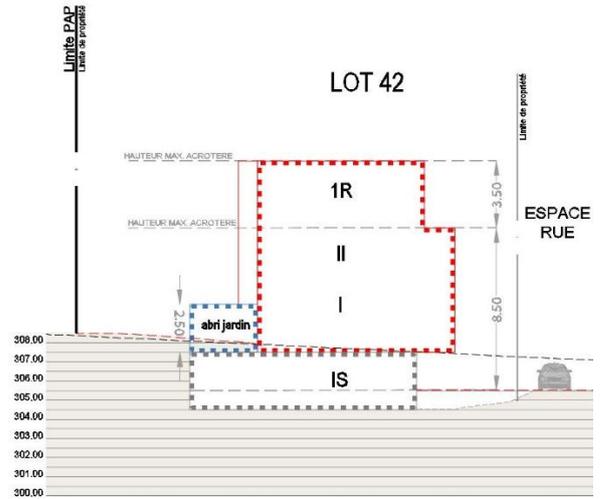
PAP approuvé



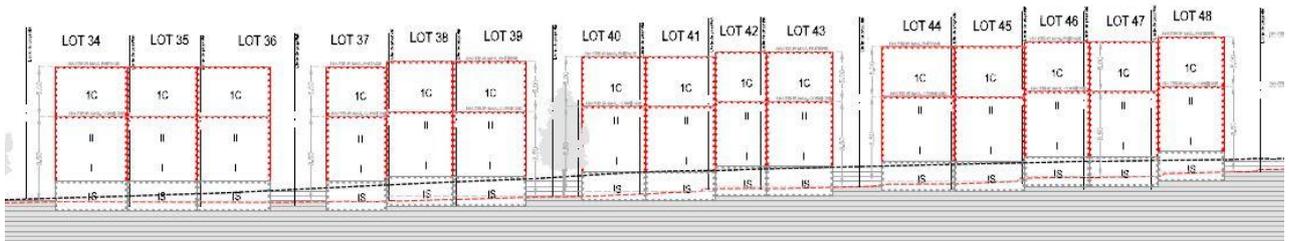
PAP modifié



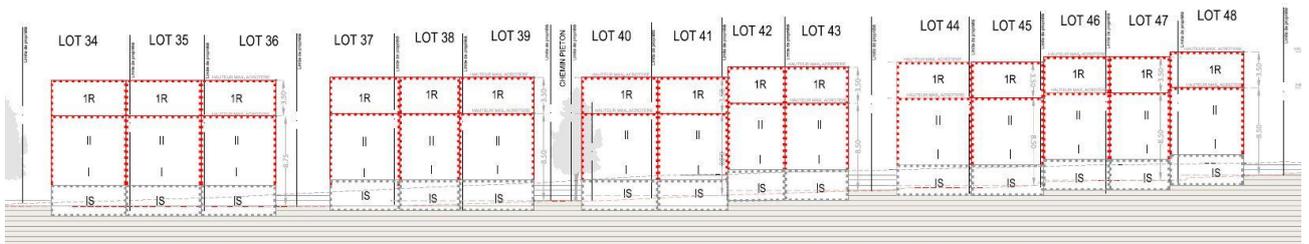
PAP approuvé



PAP modifié



PAP approuvé

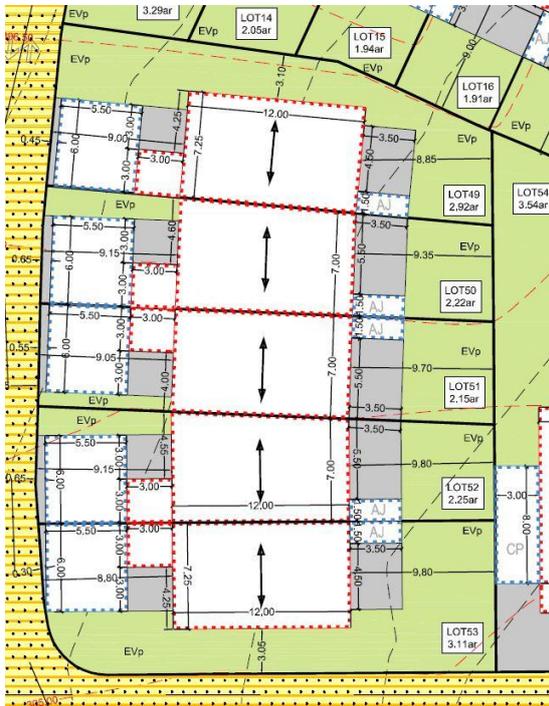


PAP modifié

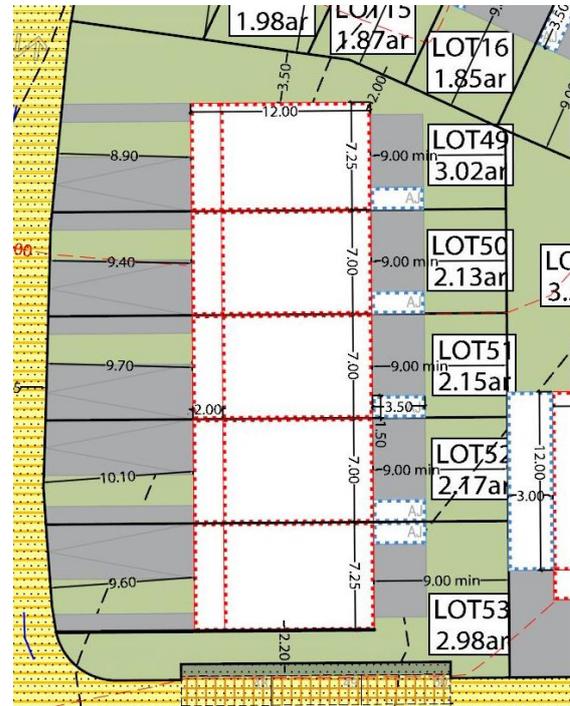


2.8. LOTS 49 A 53

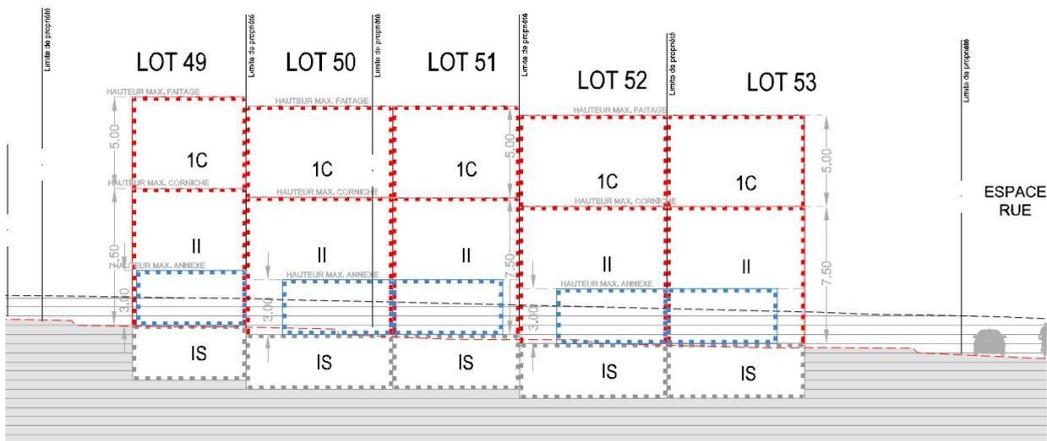
Les garages intégrés à la construction principale ont été préférés aux dépendances donnant sur rue. De plus l'implantation des parcelles et des constructions ont été redessinées pour une plus grande clarté de composition et un abri de jardin a été déplacé pour garantir une plus grande intimité.



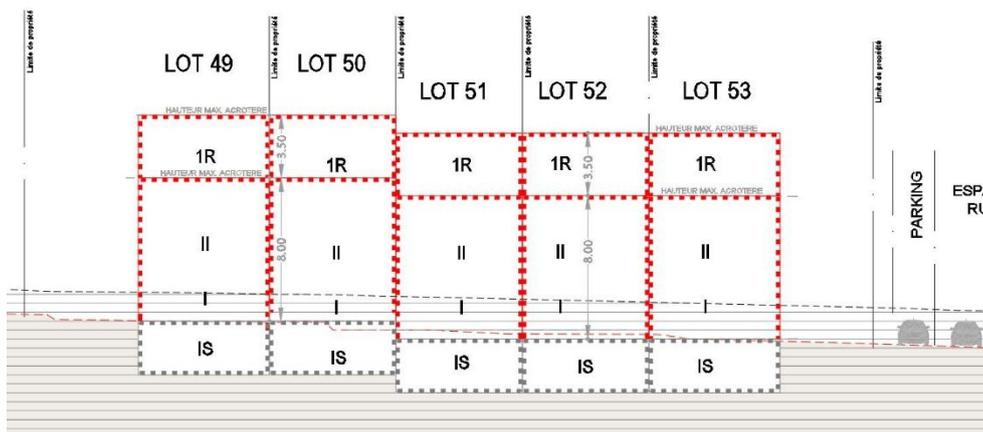
PAP approuvé



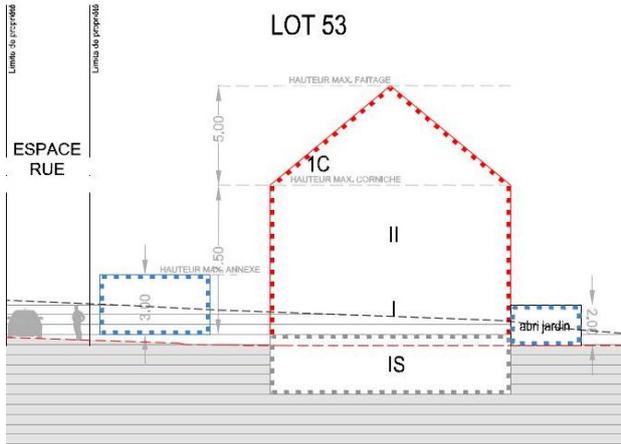
PAP modifié



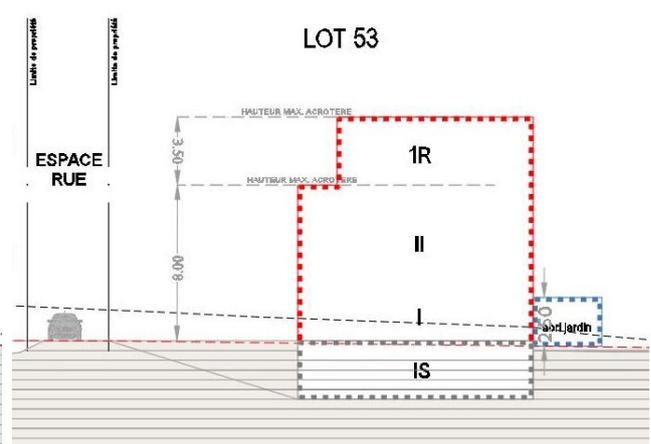
PAP approuvé



PAP modifié



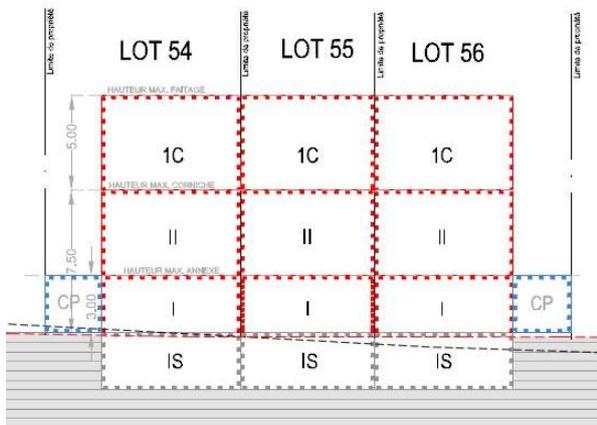
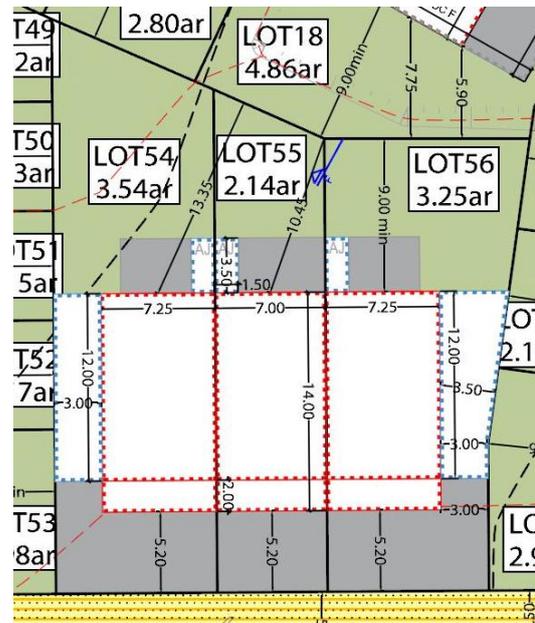
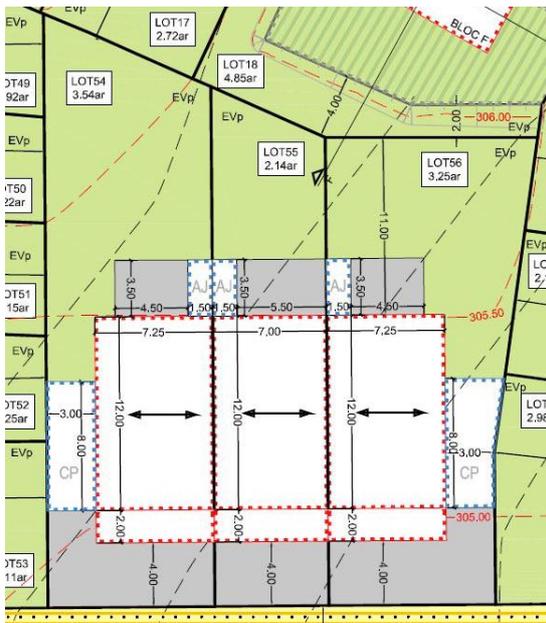
PAP approuvé



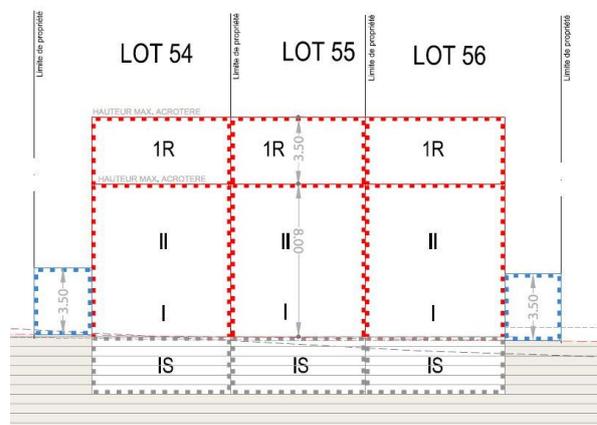
PAP modifié

2.9. LOTS 54 A 56

Les car-ports des lots ont été transformés en garages et les reculs avant agrandis pour pouvoir accueillir un emplacement à l'air libre si besoin.



PAP approuvé

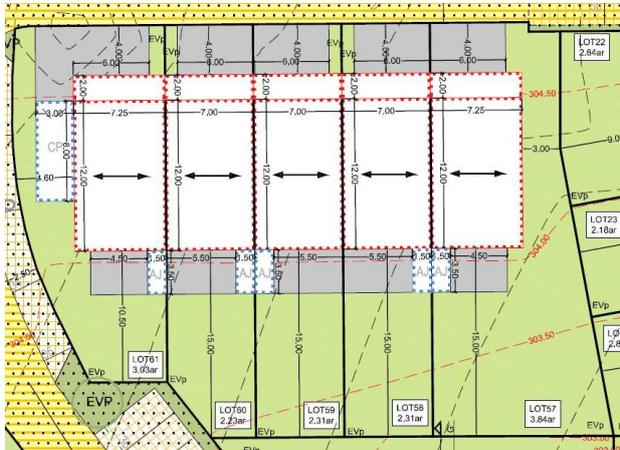


PAP modifié



2.10. LOTS 57 A 61

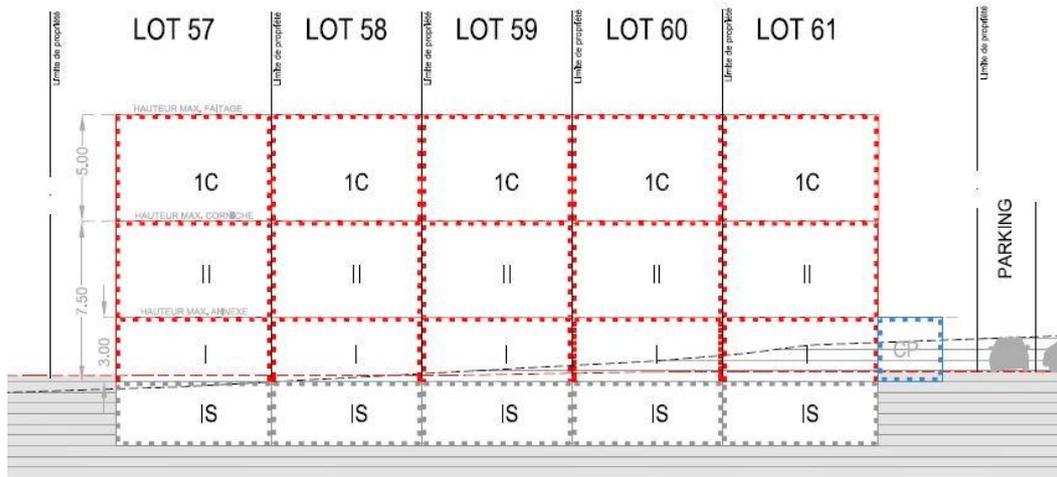
L'îlot a été redessiné afin d'agrandir les constructions centrales. Un garage a été ajouté pour une plus grande flexibilité dans la conception architecturale. Un abri de jardin a été déplacé pour garantir une plus grande intimité et le retrait a été réduit à 1.50m.



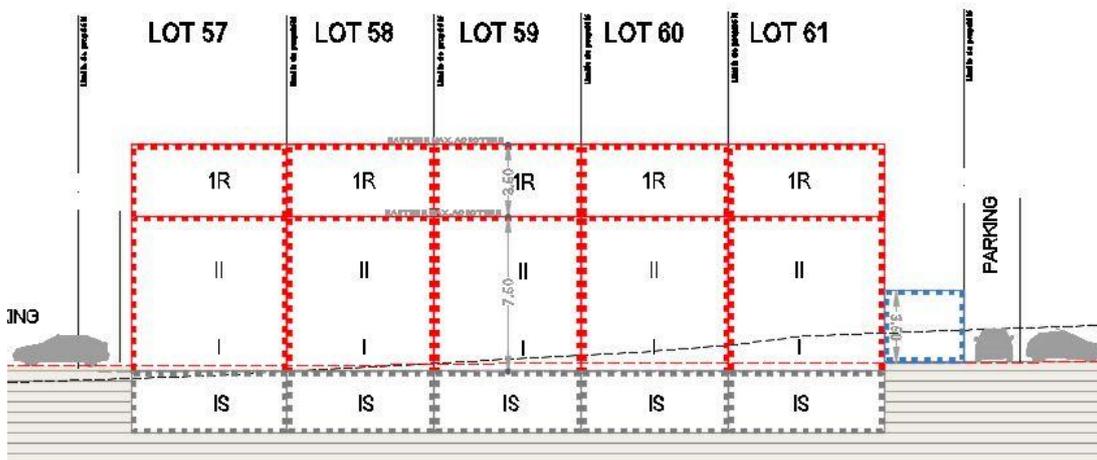
PAP approuvé



PAP modifié



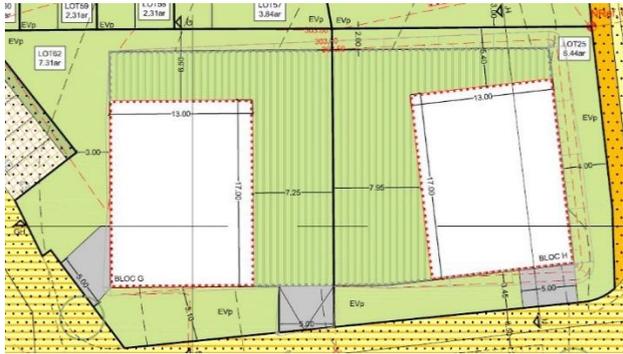
PAP approuvé



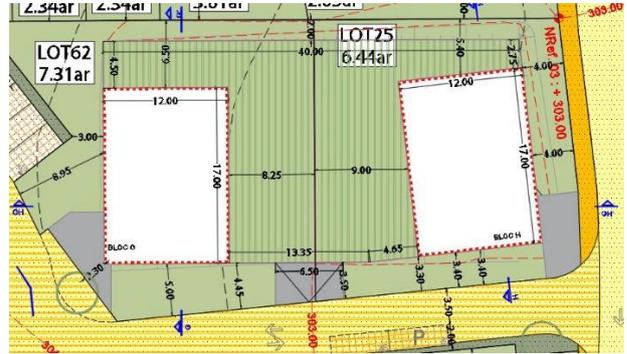
PAP modifié

2.11. LOTS 62 ET 25

Les emprises des constructions ont été réduites et la surface scellée a été agrandie pour une plus grande flexibilité dans la conception architecturale.



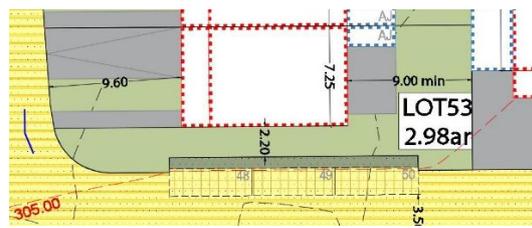
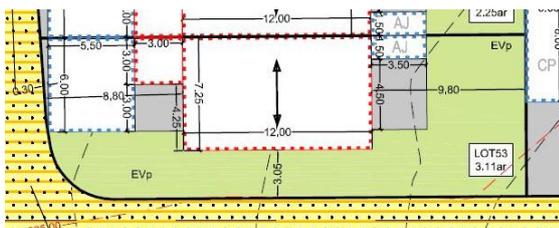
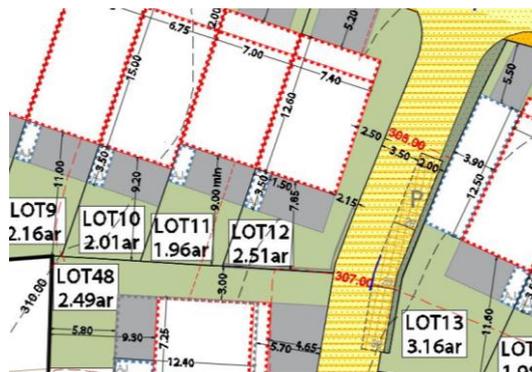
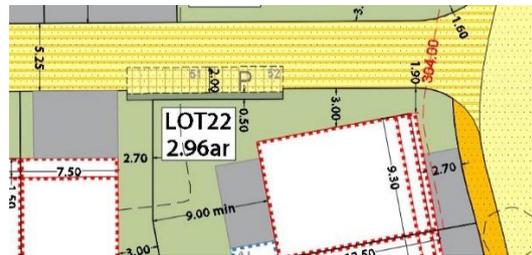
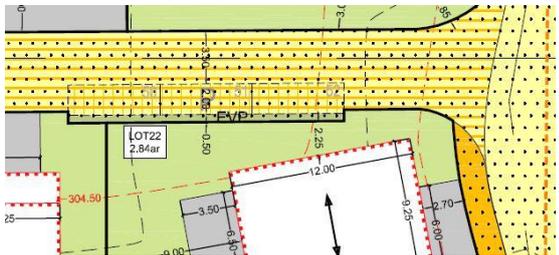
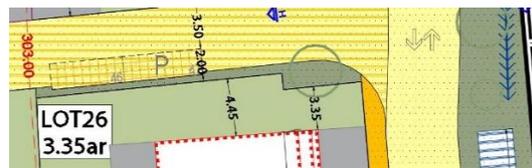
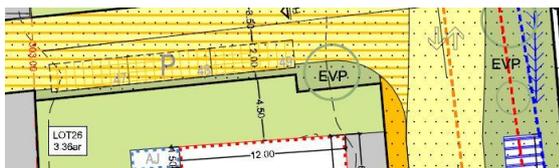
PAP approuvé



PAP modifié

2.12. DOMAINE PUBLIC

Concernant l'espace public, trois emplacements de stationnement ont été ajoutés au niveau du lot 53 pour compenser la suppression des trois places au niveau des lots 26, 22 et 13.



PAP approuvé

PAP modifié



En concertation avec la commune, la zone de rencontre a été supprimée afin de fluidifier la route principale. Suite au réaménagement de la rampe d'accès aux résidences des lots 01 à 03, l'aménagement public a été repensé de manière à intégrer au mieux cet accès. (voir 1.1.)



PAP approuvé



PAP modifié

2.13. TABLEAU DE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Suite aux modifications apportées sur ce projet d'aménagement particulier, le tableau de degré d'utilisation du sol a été actualisé.

2.14. AXONOMETRIE

Suite à l'évolution du cadre légal, la représentation axonométrique a été supprimée.

3 ANNEXE

Les données structurantes ont été mise à jour suivant les modifications.

4 RAPPORT JUSTIFICATIF

Les schémas ont été ajustés en fonction des modifications précédentes.