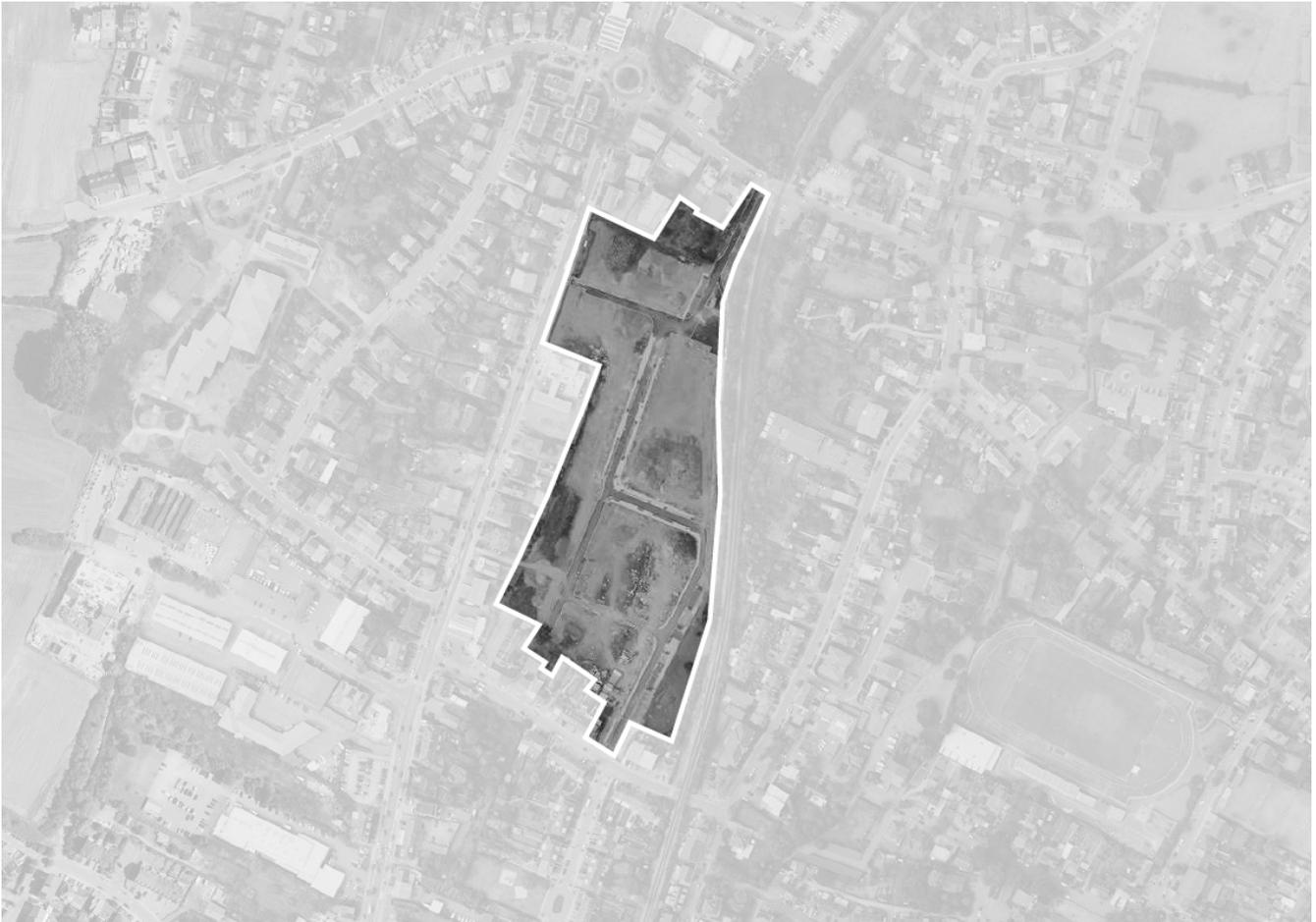


MODIFICATION PONCTUELLE 1

PAP A BËLLEG - DUDELANGE

RAPPORT JUSTIFICATIF DE LA MODIFICATION PONCTUELLE



MAÎTRE D'OUVRAGE

FMC Promotions
88, Rue de Luxembourg
L - 8140 Bridel
T +352 333 628-1
M m.maret@top-invest.lu

REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ sàrl
53, Rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
M info@wwplus.eu



SOMMAIRE

A.	Introduction		3
B.	Description du site de planification		4
C.	Explication des modifications apportées au PAP		5
C.1	Explication des modifications apportées au PAP – Partie graphique	6	
C.2	Explication des modifications apportées au PAP – Partie écrite	7	
D.	Illustration		10

A. INTRODUCTION

Le PAP « A Bëlleg » a été « approuvé le 19.08.2020, et porte le numéro de référence : 18753/60C.

Le PAP actuellement en vigueur limite les types de toitures aux seules toitures plates. Toutefois, dans le contexte économique actuel, les toitures à deux pans sont davantage recherchées. C'est pourquoi le maître d'ouvrage propose d'autoriser, en complément des toitures plates, l'introduction de toitures à deux pans (t2). Cette modification, de nature mineure, ne remet pas en cause le concept urbanistique du projet. Au contraire, elle favorise une meilleure intégration des constructions dans un quartier où les toitures à deux pans sont les plus répandues.

Une mise à jour du PAP s'impose donc de manière à permettre la possibilité de réaliser des toitures à 2 pans sur les maisons unifamiliales.

Ainsi le tableau ci-après repris au point D reprend pour chaque article:

- La réglementation extraite du PAP en vigueur;
- La modification telle que prévue par le présent PAP;
- La justification des modifications apportées.

Les articles non cités dans le tableau ne sont pas modifiés et restent d'application.

Le présent rapport justificatif constitue le volet explicatif de la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) réglementé par :

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

Le rapport justificatif expose de quelles manières et dans quelles mesures le PAP exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG).

B. DESCRIPTION DU SITE DE PLANIFICATION

Le PAP est en cours de réalisation, les infrastructures sont construites et les plantations ont été mises en terre. Les lots sont en cours de commercialisation.



Source : Photos vue du ciel des travaux, www.wiesenpiront.lu



Source : Photo des travaux, www.wiesenpiront.lu



Source : Photo des travaux, www.wiesenpiront.lu

C. EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PAP

La modification ponctuelle du PAP concerne les lots de 6 à 15, 18,19, 22 à 24, 28 à 39 destinés aux logements de type « unifamilial ». Les logements « unifamilial » des lots 16,17,25,20,21,26, ainsi que les logements de type « plurifamilial » ne sont pas concernés par la présente modification.

Seule la réglementation concernant le type de toitures est modifiée.



Source : Lots modifiés par le PAP, WW+, 2025

C.1 Explication des modifications apportées au PAP – Partie graphique

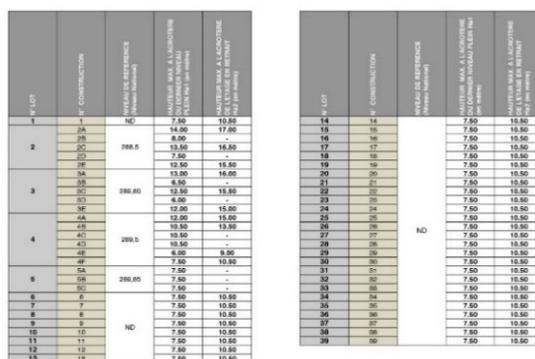
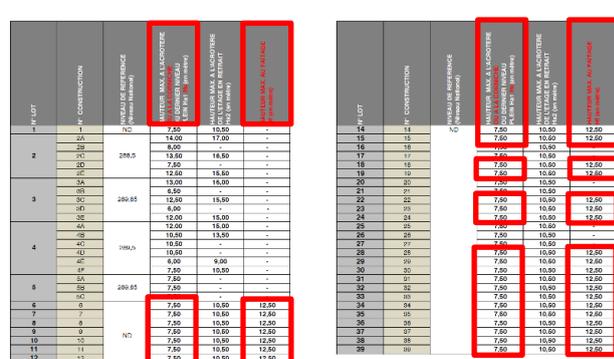
A. Modification de la Partie graphique du PAP	B. Justificatif des modifications apportées
<p>Modification des tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot (6 à 15, 18, 19, 22 à 24, 28 à 39): Forme de toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajout de la possibilité d'implanter des toitures à 2 pans (tp/t2) - Définition du degré d'inclinaison des toitures (30 - 45°) - Ajout d'un étage sous combles (II + 1C/1R+1S) 	<p>Précision nécessaire pour permettre une flexibilité dans le choix d'implantation de toitures.</p>
<p>Coupes (LOTS 6 à 15, 18, 19, 22 à 24 et 28 à 39):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajout du gabarit des toitures à deux pans - Définition des hauteurs à la corniche et au faîtage : hc - 7,20 / hf - 12,20 - Définition du degré d'inclinaison des toitures (30° - 45°) - Ajout d'un étage sous combles (II + 1C/1R+1S) - Maintien du gabarit relatif aux toitures plates 	<p>Précision nécessaire pour permettre une flexibilité dans le choix d'implantation de toitures.</p>

C.2 Explication des modifications apportées au PAP – Partie écrite

PAP en vigueur	Modification du PAP Partie écrite	Justification des modifications
D.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	D.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	
<p>«Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par lot, dans la partie graphique du PAP, reprend le nombre minimal et maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol.</p> <p>Pour les lots comprenant plusieurs constructions, le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol dans chaque construction est précisé dans le tableau ci-après.</p> <p>Les niveaux en retrait peuvent être aménagés sur une surface construite brute correspondant à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.</p> <p>Pour les constructions 2A et 3A, l'étage en retrait doit être aligné à la façade donnant sur la route nationale (route de Luxembourg, N31). Les terrasses des étages en retrait sont accessibles.</p> <p>Pour les maisons unifamiliales, l'étage en retrait doit respecter un recul minimal de 1,00 mètre sur les façades antérieures et postérieures.</p> <p>Les niveaux de sous-sol peuvent être dédiés à des surfaces aménageables.</p> <p>Pour les maisons unifamiliales, l'étage en retrait doit respecter un recul minimal de 1,00 mètre sur les façades antérieures et postérieures. »</p>	<p>« Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par lot, dans la partie graphique du PAP, reprend le nombre minimal et maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol.</p> <p>Pour les lots comprenant plusieurs constructions, le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol dans chaque construction est précisé dans le tableau ci-après.</p> <p>Les niveaux en retrait peuvent être aménagés sur une surface construite brute correspondant à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.</p> <p>Pour les constructions 2A et 3A, l'étage en retrait doit être aligné à la façade donnant sur la route nationale (route de Luxembourg, N31). Les terrasses des étages en retrait sont accessibles.</p> <p>Pour les maisons unifamiliales, l'étage en retrait doit respecter un recul minimal de 1,00 mètre sur les façades antérieures et postérieures.</p> <p>Les niveaux de sous-sol peuvent être dédiés à des surfaces aménageables.</p> <p><u>Pour les constructions de type « plurifamilial »</u></p> <p>Les niveaux en retrait peuvent être aménagés sur une surface construite brute correspondant à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.</p> <p>Pour les constructions 2A et 3A, l'étage en retrait doit être aligné à la façade donnant sur la route nationale (route de Luxembourg, N31). Les terrasses des étages en retrait sont accessibles.</p> <p><u>Pour les constructions de type « unifamilial » des lots 16,17,25, 20, 21, 26</u></p> <p>Les niveaux en retrait peuvent être aménagés sur une surface construite brute correspondant à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.</p> <p>L'étage en retrait doit respecter un recul minimal de 1,00 mètre sur les façades antérieures et postérieures.</p> <p><u>Pour les constructions de type « unifamilial » des lots 6 à 15, 18,19, 22 à 24, 28 à 39</u></p>	<p>Précision nécessaire pour permettre une flexibilité dans le choix d'implantation de toitures.</p>

	<p>Dans le cas de choix de toiture plate, les niveaux en retrait peuvent être aménagés sur une surface construite brute correspondant à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein. L'étage en retrait doit respecter un recul minimal de 1,00 mètre sur les façades antérieures et postérieures.</p> <p>Dans le cas de choix de toitures à 2 pans, un niveau de comble est admis (IC). La surface construite brute du niveau dans les combles est de max 80% de la surface brute de l'étage en dessous. »</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N° LOT</th> <th>N° CONSTRUCTION</th> <th>NOMBRE DE NIVEAUX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>2A</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>2B</td><td>I + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>2C</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>2D</td><td>I + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>2E</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>3A</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>3B</td><td>I + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>3C</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>3D</td><td>I + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>3E</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4A</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4B</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4C</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4D</td><td>II + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4E</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4F</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>5A</td><td>II + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>5B</td><td>II + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>N° LOT</th> <th>N° CONSTRUCTION</th> <th>NOMBRE DE NIVEAUX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11</td><td>11</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>12</td><td>12</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>13</td><td>13</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>14</td><td>14</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>15</td><td>15</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>16</td><td>16</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>17</td><td>17</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>18</td><td>18</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>19</td><td>19</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>20</td><td>20</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>21</td><td>21</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>22</td><td>22</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>23</td><td>23</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>24</td><td>24</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>25</td><td>25</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>26</td><td>26</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>27</td><td>27</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>28</td><td>28</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>29</td><td>29</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>30</td><td>30</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>31</td><td>31</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>32</td><td>32</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>33</td><td>33</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>34</td><td>34</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>35</td><td>35</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>N° LOT</th> <th>N° CONSTRUCTION</th> <th>NOMBRE DE NIVEAUX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>36</td><td>36</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>37</td><td>37</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>38</td><td>38</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>39</td><td>39</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>N° LOT</th> <th>N° CONSTRUCTION</th> <th>NOMBRE DE NIVEAUX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>2A</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>2B</td><td>I + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>2C</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>2E</td><td>I + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>3A</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>3B</td><td>I + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>3C</td><td>I + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>3E</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4A</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4B</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4C</td><td>II + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4D</td><td>II + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4E</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>4F</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>5A</td><td>II + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>5B</td><td>II + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>5C</td><td>II + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td>II + 1R + 1S</td><td></td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>N° LOT</th> <th>N° CONSTRUCTION</th> <th>NOMBRE DE NIVEAUX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11</td><td>11</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>12</td><td>12</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>13</td><td>13</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>14</td><td>14</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>15</td><td>15</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>16</td><td>16</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>17</td><td>17</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>18</td><td>18</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>19</td><td>19</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>20</td><td>20</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>21</td><td>21</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>22</td><td>22</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>23</td><td>23</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>24</td><td>24</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>25</td><td>25</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>26</td><td>26</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>27</td><td>27</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>28</td><td>28</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>29</td><td>29</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>30</td><td>30</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>31</td><td>31</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>32</td><td>32</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>33</td><td>33</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>34</td><td>34</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>35</td><td>35</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>N° LOT</th> <th>N° CONSTRUCTION</th> <th>NOMBRE DE NIVEAUX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>36</td><td>36</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>37</td><td>37</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>38</td><td>38</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> <tr><td>39</td><td>39</td><td>II + 1R + 1S</td></tr> </tbody> </table>	N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX	1	1	II + 1R + 1S	2A	II + 1R + 1S		2B	I + 1S		2C	II + 1R + 1S		2D	I + 1S		2E	II + 1R + 1S		3A	II + 1R + 1S		3B	I + 1S		3C	II + 1R + 1S		3D	I + 1S		3E	II + 1R + 1S		4A	II + 1R + 1S		4B	II + 1R + 1S		4C	II + 1R + 1S		4D	II + 1S		4E	II + 1R + 1S		4F	II + 1R + 1S		5A	II + 1S		5B	II + 1S		6	II + 1R + 1S		7	II + 1R + 1S		8	II + 1R + 1S		9	II + 1R + 1S		10	II + 1R + 1S		N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX	11	11	II + 1R + 1S	12	12	II + 1R + 1S	13	13	II + 1R + 1S	14	14	II + 1R + 1S	15	15	II + 1R + 1S	16	16	II + 1R + 1S	17	17	II + 1R + 1S	18	18	II + 1R + 1S	19	19	II + 1R + 1S	20	20	II + 1R + 1S	21	21	II + 1R + 1S	22	22	II + 1R + 1S	23	23	II + 1R + 1S	24	24	II + 1R + 1S	25	25	II + 1R + 1S	26	26	II + 1R + 1S	27	27	II + 1R + 1S	28	28	II + 1R + 1S	29	29	II + 1R + 1S	30	30	II + 1R + 1S	31	31	II + 1R + 1S	32	32	II + 1R + 1S	33	33	II + 1R + 1S	34	34	II + 1R + 1S	35	35	II + 1R + 1S	N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX	36	36	II + 1R + 1S	37	37	II + 1R + 1S	38	38	II + 1R + 1S	39	39	II + 1R + 1S	N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX	1	1	II + 1R + 1S	2A	II + 1R + 1S		2B	I + 1S		2C	II + 1R + 1S		2E	I + 1S		3A	II + 1R + 1S		3B	I + 1S		3C	I + 1S		3E	II + 1R + 1S		4A	II + 1R + 1S		4B	II + 1R + 1S		4C	II + 1S		4D	II + 1S		4E	II + 1R + 1S		4F	II + 1R + 1S		5A	II + 1S		5B	II + 1S		5C	II + 1S		6	II + 1R + 1S		7	II + 1R + 1S		8	II + 1R + 1S		9	II + 1R + 1S		10	II + 1R + 1S		N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX	11	11	II + 1R + 1S	12	12	II + 1R + 1S	13	13	II + 1R + 1S	14	14	II + 1R + 1S	15	15	II + 1R + 1S	16	16	II + 1R + 1S	17	17	II + 1R + 1S	18	18	II + 1R + 1S	19	19	II + 1R + 1S	20	20	II + 1R + 1S	21	21	II + 1R + 1S	22	22	II + 1R + 1S	23	23	II + 1R + 1S	24	24	II + 1R + 1S	25	25	II + 1R + 1S	26	26	II + 1R + 1S	27	27	II + 1R + 1S	28	28	II + 1R + 1S	29	29	II + 1R + 1S	30	30	II + 1R + 1S	31	31	II + 1R + 1S	32	32	II + 1R + 1S	33	33	II + 1R + 1S	34	34	II + 1R + 1S	35	35	II + 1R + 1S	N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX	36	36	II + 1R + 1S	37	37	II + 1R + 1S	38	38	II + 1R + 1S	39	39	II + 1R + 1S	<p>Ajout d'un comble Possible pour les lots 6 à 15, 18, 19, 22 à 24, 28 à 39.</p>	<p>Précision nécessaire pour permettre une flexibilité dans le choix d'implantation de toitures.</p>
N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
1	1	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
2A	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
2B	I + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
2C	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
2D	I + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
2E	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
3A	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
3B	I + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
3C	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
3D	I + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
3E	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4A	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4B	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4C	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4D	II + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4E	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4F	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
5A	II + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
5B	II + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
6	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
7	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
8	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
9	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
10	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
11	11	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
12	12	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
13	13	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
14	14	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
15	15	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
16	16	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
17	17	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
18	18	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
19	19	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
20	20	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
21	21	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
22	22	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
23	23	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
24	24	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
25	25	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
26	26	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
27	27	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
28	28	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
29	29	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
30	30	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
31	31	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
32	32	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
33	33	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
34	34	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
35	35	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
36	36	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
37	37	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
38	38	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
39	39	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
1	1	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
2A	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
2B	I + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
2C	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
2E	I + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
3A	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
3B	I + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
3C	I + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
3E	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4A	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4B	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4C	II + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4D	II + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4E	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4F	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
5A	II + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
5B	II + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
5C	II + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
6	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
7	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
8	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
9	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
10	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
11	11	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
12	12	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
13	13	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
14	14	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
15	15	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
16	16	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
17	17	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
18	18	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
19	19	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
20	20	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
21	21	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
22	22	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
23	23	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
24	24	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
25	25	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
26	26	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
27	27	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
28	28	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
29	29	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
30	30	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
31	31	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
32	32	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
33	33	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
34	34	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
35	35	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
36	36	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
37	37	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
38	38	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
39	39	II + 1R + 1S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
<p>D.4 Hauteur des constructions</p>	<p>D.4 Hauteur des constructions</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
<p>« Pour les constructions des autres lots, le niveau de référence ne s'applique pas, il y a lieu de respecter les prescriptions suivantes :</p> <p>On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolant et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), 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. 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.</p> <p>On entend par hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade de l'étage en retrait (isolant et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie</p>	<p>« Pour les constructions des autres lots, le niveau de référence ne s'applique pas, il y a lieu de respecter les prescriptions suivantes les hauteurs sont à mesurer conformément aux définitions reprises au point G. Terminologie de la présente partie écrite.</p> <p>On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolant et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), 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. 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.</p> <p>On entend par hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade de l'étage en retrait (isolant et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), 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.</p>	<p>Déplacement des définitions au point « G. Terminologie », avec les autres définitions.</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													

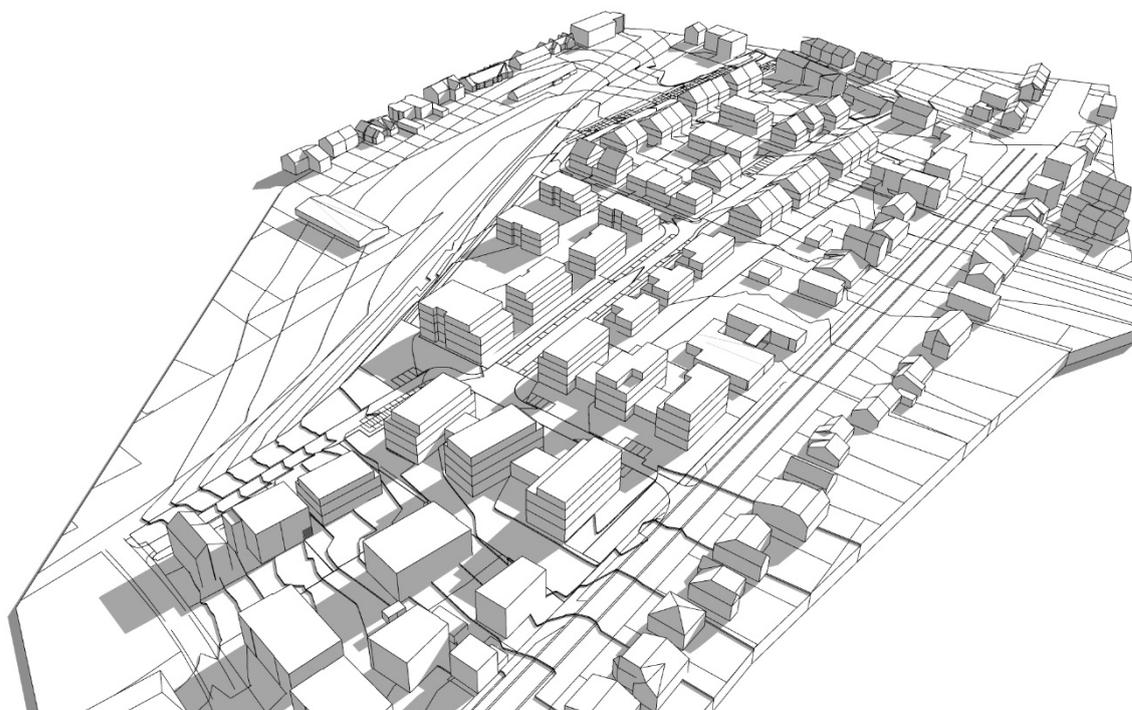
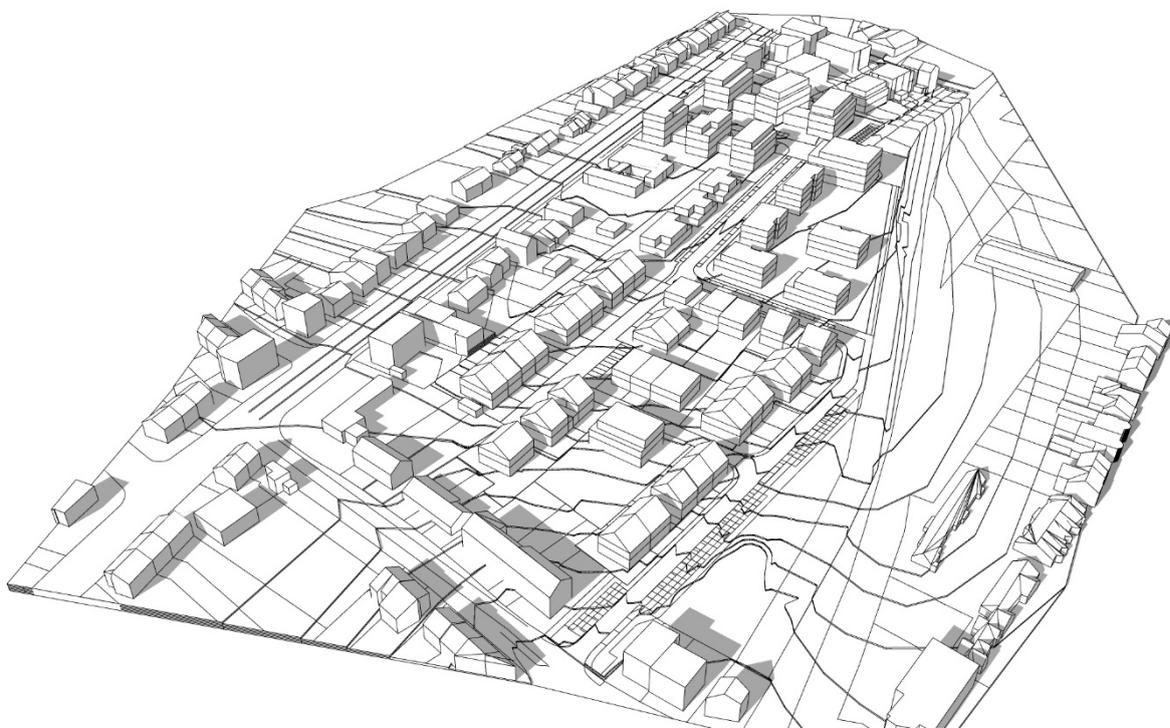
<p>desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération. »</p> <p>Hauteur par construction</p> <p>Les tableaux de « représentation du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP définissent les hauteurs à l'acrotère maximales. Le tableau de répartition ci-après précise ces valeurs par construction.</p> <p>Pour la définition de la hauteur à l'acrotère, dans le cas de maisons jumelées ou en bande, les constructions peuvent être considérées séparément ou être groupées par bloc de 2 ou 3, à aligner sur le niveau le plus bas du bloc.</p> <p>on distingue la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (ha-1), de la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait (ha-2).</p>	<p>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.</p> <p>Hauteur par construction</p> <p>Les tableaux de « représentation du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP définissent les hauteurs à l'acrotère, à la corniche ou au faitage maximales. Le tableau de répartition ci-après précise ces valeurs par construction.</p> <p>Pour la définition de la hauteur à l'acrotère, à la corniche ou au faitage, dans le cas de maisons jumelées ou en bande, les constructions peuvent être considérées séparément ou être groupées par bloc de 2 ou 3, à aligner sur le niveau le plus bas du bloc.</p> <p>Pour les toitures plates, on distingue la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (ha-1), de la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait (ha-2).</p>	<p>Précision nécessaire pour permettre une flexibilité dans le choix d'implantation de toitures</p>
---	--	---

<p>Tableau de répartition des niveaux de référence et hauteurs à l'acrotère défini par lot</p> 	<p>Tableau de répartition des niveaux de référence et hauteurs à l'acrotère défini par lot</p> <p>Ajout de 2 colonnes « Hauteur max. à la corniche » / « hauteur max. au faitage »</p> 	<p>Précision nécessaire pour permettre une flexibilité dans le choix d'implantation de toitures</p>
--	---	---

<p>D.7 Forme des toitures</p> <p>« Des toitures plates sont imposées sur l'ensemble du PAP, celles-ci doivent être végétalisées pour le collectif et peuvent être végétalisées pour l'unifamilial. »</p>	<p>D.7 Forme des toitures</p> <p>« Des toitures plates sont imposées sur l'ensemble du PAP, celles-ci doivent être végétalisées pour le collectif et peuvent être végétalisées pour l'unifamilial. »</p> <p>« Pour les constructions de type « plurifamilial » : Des toitures plates sont imposées. Celles-ci doivent être végétalisées.</p> <p>Pour les constructions de type « unifamilial » des lots 16,17,25, 20, 21, 26 Des toitures plates sont imposées. Celles-ci peuvent être végétalisées.</p>	<p>Précision nécessaire pour permettre une flexibilité dans le choix d'implantation de toitures.</p>
--	--	--

	<p><u><i>Pour les maisons unifamiliales des lots 6 à 15, 18,19, 22 à 24, 28 à 39</i></u> <i>Des toitures plates ou à 2 pans sont admises. Les toitures plates peuvent être végétalisées. Pour les toitures à deux pans l'orientation du faîte est parallèle à la rue. Le type de toiture doit être identique dans une même bande de constructions accolées. Les autorisations de bâtir sont à présenter simultanément pour les lots par bande de constructions accolées.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • « Lucarnes, corniches <p><i>L'implantation d'ouvertures en toiture de type lucarne ou similaire, tout comme saillies de corniches est autorisée. »</i></p>	
<p>G. Terminologie</p>	<p>G. Terminologie</p>	
	<p><i>Hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait</i> <i>On entend par hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade de l'étage en retrait (isolant et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale 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.</i></p> <p><i>Hauteur au faîtage</i> <i>On entend par hauteur au faîte ou faîtage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection de deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées, mesurée au milieu de la façade construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîtage est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la hauteur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.</i></p>	<p>Insertion des définitions supprimées du point D.4 + ajout définition hauteur au faîtage.</p>

D. ILLUSTRATION



Source : *Vue 3D sur le nouveau quartier, WW+, 2025*



HAUTEURS BATIMENTS

-  Surface brute du PAP
-  II
-  II+R/1C
-  III
-  III+R
-  Niveaux de référence

Source : Hauteurs des constructions, WW+, 2025