VILLE DE

DUDELANGE

MODIFICATION PONCTUELLE 2
PAP « A BELLEG » - DUDELANGE

RAPPORT JUSTIFICATIF



Octobre 2026

SOMMAIRE

A. Introduction 3
B. Description du site de planification 4
C. Explication des modifications apportées au PAP - généralités 5
D. Explication des modifications apportées au PAP – Partie graphique 7
D.1 PAP Lot 5 7
D.2 PAP Lot 1-4 / 6-39 12
E. Explication des modifications apportées au PAP – Partie écrite 15
F. Recommandations architecturales – Lot 5 24
G. Illustration 26

A. INTRODUCTION

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

Une première modification ponctuelle du PAP a été approuvée afin de permettre, en complément des toitures plates initialement prévues, la réalisation de toitures à deux pans sur les maisons unifamiliales. Cette adaptation visait à répondre à la demande du marché tout en favorisant une meilleure intégration des constructions dans leur environnement bâti.

La présente modification ponctuelle du PAP porte quant à elle sur plusieurs adaptations nécessaires à la mise en œuvre du programme de logements abordables.

Ces adaptations, de nature ponctuelle, ne remettent pas en cause les principes fondamentaux du concept urbanistique du PAP. Elles visent à permettre la réalisation du programme de logements abordables dans des conditions conformes aux exigences réglementaires et opérationnelles actuelles, tout en garantissant une utilisation cohérente et rationnelle du foncier.

Ainsi, le tableau ci-après repris aux points D et E pour chaque modification opérée :
- la réglementation extraite du PAP en vigueur ;
- la modification telle que prévue par le présent PAP ;
- la justification des modifications apportées.

Les éléments ou 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 actuellement en cours de réalisation. Les infrastructures ont été achevées et les plantations ont été mises en place. L'aire de jeux a été inaugurée en octobre 2025. Les premiers bâtiments sont désormais en cours de construction et les appartements font actuellement l'objet d'une commercialisation.





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





Source : *Photo des travaux, www.wiesenpiront.lu*

C. EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PAP - GENERALITES

Depuis l'approbation du PAP « A Bellëg », les surfaces construites brutes (SCB) destinées au logement abordable ont été ajustées par lot dans le cadre de la convention d'exécution du PAP.

Dans le PAP approuvé, le programme de logements abordables était réparti sur plusieurs lots multifamiliaux (lots 1, 3, 5 et 27) ainsi que sur plusieurs lots unifamiliaux (lots 35, 36 et 37). Cette répartition conduisait à une mise en œuvre relativement dispersée du logement abordable à l'échelle du quartier.

La Commune souhaite à présent optimiser l'organisation du projet afin de permettre une réalisation plus cohérente du programme de logements abordables. La présente modification prévoit ainsi le regroupement de l'ensemble des surfaces dédiées au logement abordable sur le lot 5, à l'exception des lots 1 et 27 correspondant à des phases de développement ultérieures. Le lot 5, actuellement peu dense, est ainsi réorganisé et densifié afin d'accueillir l'ensemble du programme.

Une étude architecturale détaillée a été menée conformément au cahier des charges du Ministère du Logement et de l'Habitat durable. Cette démarche a conduit à un ajustement des surfaces reprises dans la convention d'exécution afin de tenir compte des besoins du projet architectural et d'optimiser la mise en œuvre du programme de logements abordables.

Afin de permettre la réalisation du programme projeté, le PAP prévoit notamment une augmentation de la surface construite brute (SCB) et des hauteurs bâties du lot 5, ainsi qu'une révision et une optimisation de l'implantation et de la volumétrie des constructions.

Ces adaptations nécessitent une augmentation des coefficients de CUS et de DL applicables au lot 5. Par ailleurs, les coefficients COS, CUS, CSS et DL des lots 1 à 4 et 6 à 39 sont revus afin de correspondre aux valeurs exactes définies dans le PAP en vigueur et de garantir le maintien du degré d'utilisation du sol actuellement autorisé sur ces terrains.

À cet effet, une modification ponctuelle du PAG est menée parallèlement afin de procéder à ces adaptations.

La mise en œuvre de ces adaptations implique également une modification de la convention d'exécution afin de tenir compte de la nouvelle répartition des surfaces dédiées au logement abordable.

Le projet est structuré en deux dossiers PAP distincts mais coordonnés :
- un dossier PAP relatif au lot 5 ;
- un dossier PAP relatif aux lots 1 à 4 et 6 à 39.

Chaque dossier comprend sa propre partie graphique spécifique ainsi que ses fiches annexes. Les deux dossiers comportent une partie graphique coordonnée, une partie écrite commune et un rapport justificatif commun, garantissant la cohérence urbanistique et réglementaire de l'ensemble du projet.

Les adaptations concernent principalement le lot 5. Pour le reste du périmètre couvert par le dossier PAP « Lots 1 à 4 et 6 à 39 », la réglementation actuellement en vigueur est maintenue. Seule la délimitation des périmètres PAP est adaptée afin de permettre la création d'un dossier spécifique pour le lot 5, sans modification des dispositions réglementaires applicables aux autres lots.



PHASE 1
- SCB max. dédiée au logement: 23.838,60m²
- SCB à dédier au logement abordable selon le PAP : **2.703 m²** (**11,40%**)

PHASE SUD - LOTS 25, 26 ET 27
- SCB max. dédiée au logement: 1.816,87m²
- SCB à dédier au logement abordable selon le PAP : **95 m²** (**5,30%**)

PHASE NORD - LOT 1
- SCB max. dédiée au logement: 770m²
- SCB à dédier au logement abordable selon le PAP : **82 m²** (**10,70%**)

TOTAL PAP
- SCB max. dédiée au logement: 26.426m²
- SCB à dédier au logement abordable selon le PAP : **2.880 m²** (**10,90%**)

Source : *Données chiffrées – <u>selon PAP en vigueur</u> avant la MoPo du PAP 2*



PHASE 1
- SCB max. dédiée au logement: 23.838,60m²
- SCB à dédier au logement abordable selon convention d'execution : **2.683,90 m²** (**11,30%**)

PHASE SUD - LOTS 25, 26 ET 27
- SCB max. dédiée au logement: 1.816,87m²
- SCB à dédier au logement abordable selon convention d'execution : **168,11 m²** (**9,30%**)

PHASE NORD - LOT 1
- SCB max. dédiée au logement: 770m²
- SCB à dédier au logement abordable selon convention d'execution : **92,15 m²** (**12%**)

TOTAL PAP
- SCB max. dédiée au logement: 26.426m²
- SCB à dédier au logement abordable selon la convention d'execution : **2.944,16 m²** (**11,20%**)

Source : *Données chiffrées – <u>Selon Convention d'exécution du PAP</u> avant la MoPo du PAP 2*

D. EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PAP – PARTIE GRAPHIQUE

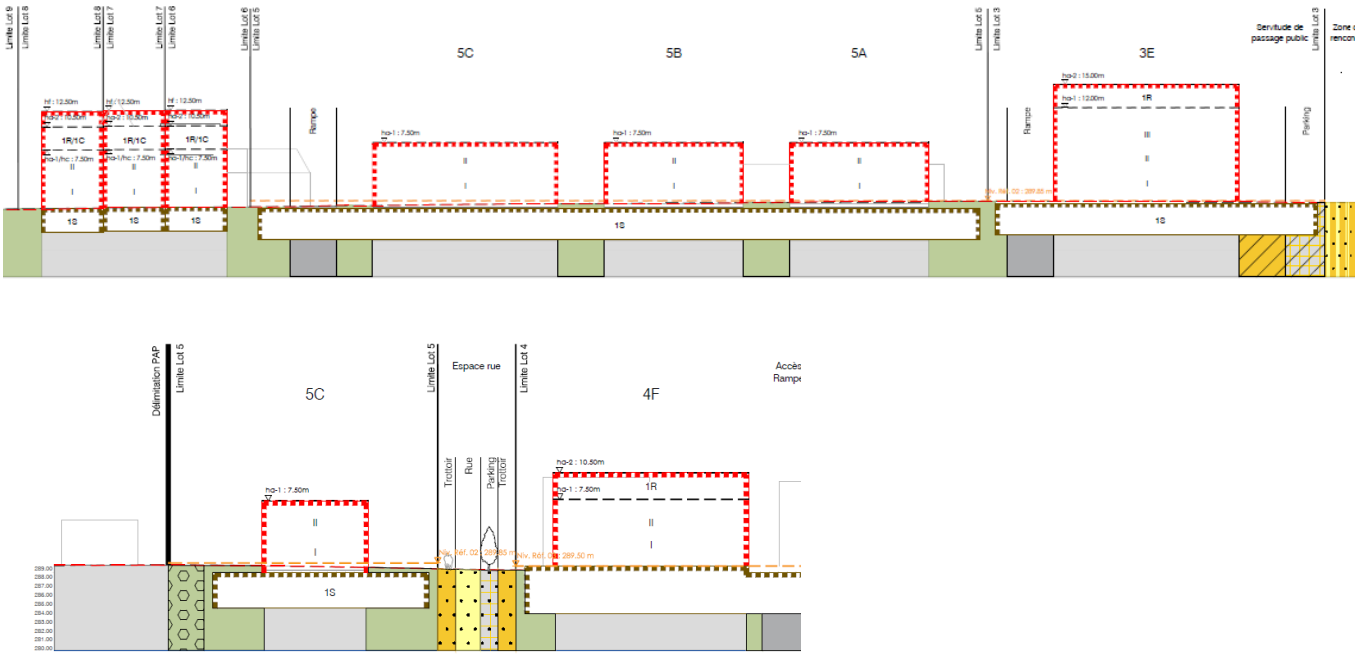
D.1 PAP Lot 5



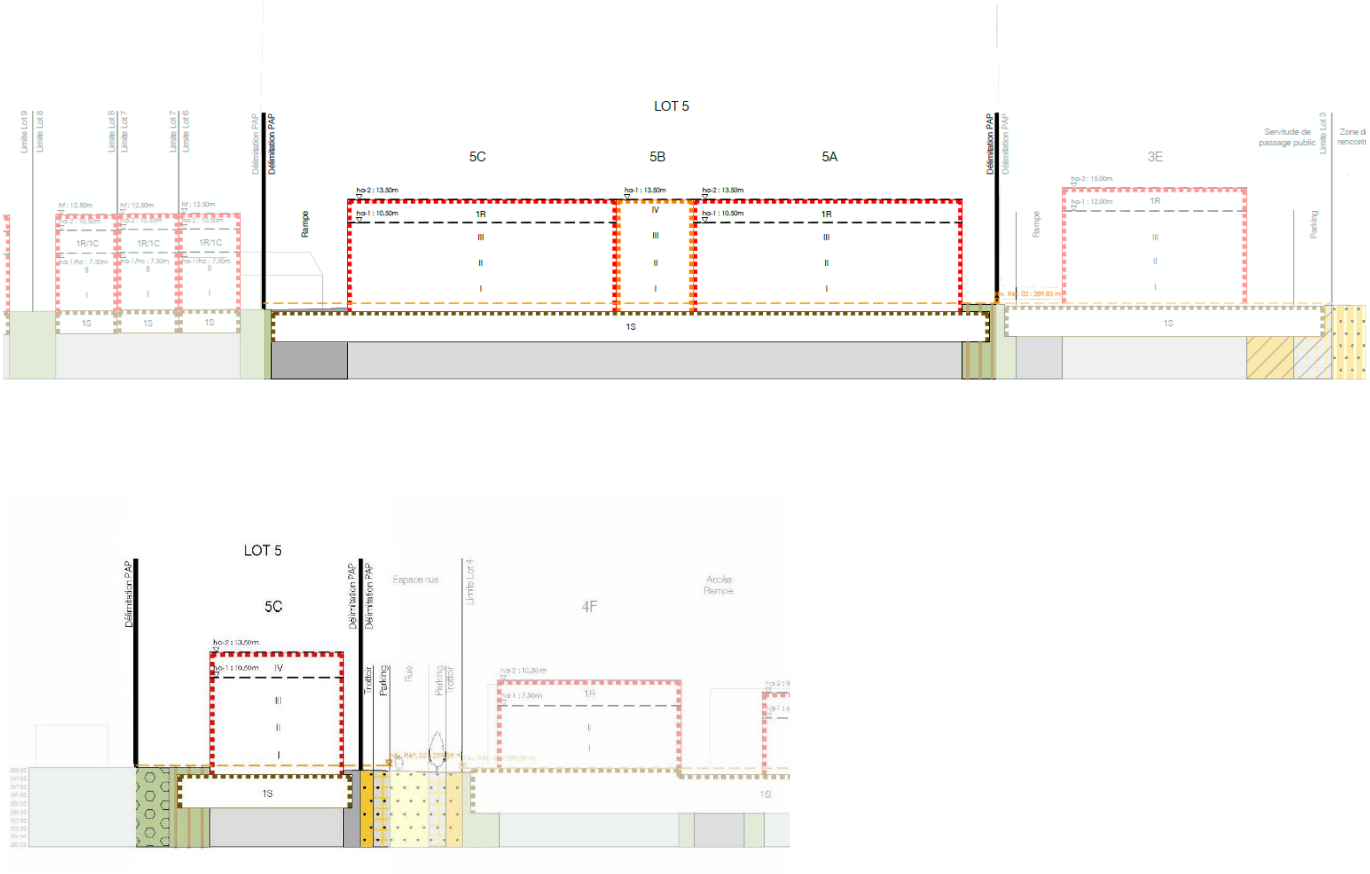
Source : *Partie graphique de la MoPo 1 du PAP*



Source : *Partie graphique de la MoPo 2 – LOT 5, du PAP*



Source : Coupes BB', EE' - *Partie graphique de la MoPo 1 du PAP*



Source : Coupes BB', EE' - *Partie graphique de la MoPo 2 – LOT 5, du PAP*

PAP en vigueur	Modification du PAP Partie graphique	Justification des modifications
• Plan : Délimitation du PAP couvrant l'ensemble des lots 1 à 39	• Plan : Suppression des Lots 1-4/6-39 de la délimitation du PAP, maintien uniquement du Lot 5	Les lots 1 à 4 et 6 à 39 sont exclus du périmètre du présent PAP afin de faire l'objet d'un dossier PAP distinct, la présente modification étant spécifiquement consacrée au Lot 5 et à la mise en œuvre du programme de logements abordables qui y est regroupé.
• Plan : Surface PAP couvrant l'ensemble des lots 1 à 39 et les surfaces publiques Surface PAP = 4,5397 Ha	• Plan : Réduction de la Surface du PAP au Lot 5 uniquement Surface PAP = 0,2440 Ha	
• Plan : La ligne de coupe EE' traverse la surface scellée au niveau de la rampe d'accès au parking souterrain.	• Plan : Maintien du tracé principal de la ligne de coupe EE', mais décrochement ponctuel vers le lot 5 afin de faire apparaître le recul min. de 2,00 m entre le gabarit et la limite du lot.	
• Coupes AA',BB',CC',DD',EE',FF',GG',HH',II' Représentation de l'ensemble des lots 1 à 39	• Coupes AA',BB',CC',DD',EE',FF',GG',HH',II' Suppression de la visibilité des lots 1-4/6-39 des coupes (hachure blanche) Maintien de la visibilité du lot 5 uniquement (Coupes BB', EE') • Maintien du tracé principal de la coupe EE', avec création d'un décrochement ponctuel vers le lot 5 afin de faire apparaître le recul de 2,00 m entre le gabarit et la limite du lot. • Adaptation du gabarit de la rue (représentation de la place de parking) selon déplacement du trait de coupe EE'.	
• Plan et Coupes BB, EE / Lot 5 3 constructions dédiées au séjour prolongé 5A, 5B, 5C	• Plan et Coupes BB, EE / Lot 5 2 constructions dédiées au séjour prolongé 5A, 5C	La révision du nombre de constructions, de leur implantation ainsi que de la réglementation relative au scellement découle de la

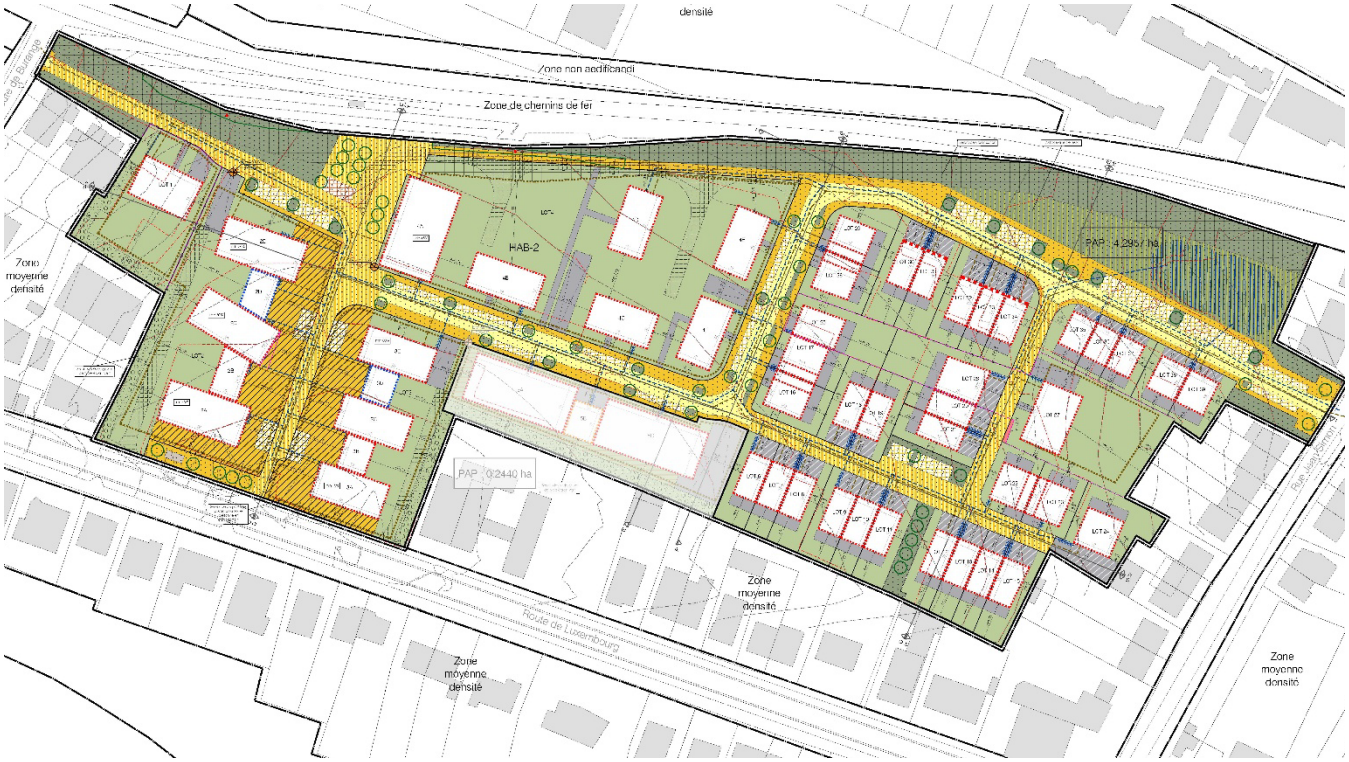
Nombre de niveaux : II+1S Hauteur : ha-1 : 7,50m Profondeur des constructions : 12,00m Recul antérieur (min.) : 5A-5B-5C=4,00m Reculs postérieurs : 5A=7,00/5B=8,00/5C=9,00 Recul latéral : 5A=7,50/5B=6,00m/5C=9,50 m Scellement : 1 accès sous-sol : 7,00m 3 accès piétons : 2,00m	1 construction dédiée à des circulations verticales 5B (+ajout dans la légende type) Nombre de niveaux: III+1R+1S Hauteur (max.) : ha-1 : 10,50m / ha-2 : 13,50m Profondeur des constructions : 16,00m (coursives inclues) Recul antérieur (min.) : 5A-5C=2,00m / 5B=6,00m Recul postérieur (min.) : 5A=6,00/5B=6,50/5C=7,50m Recul latéral (min.) : 5A=7,50m/5C=9,50m Scellement : 1 accès sous-sol : 9,50m 2 accès piétons : 2,00m + 1 accès construction pour circulations verticales 10,00m + 1 « espace vert privé pouvant être partiellement scellé de type accès piéton » (+ajout dans la légende type)	volonté de rationaliser la réalisation du programme de logements abordables. Le projet privilégie un nombre plus limité de bâtiments, desservis principalement par des circulations extérieures, afin d'optimiser les coûts de construction et d'exploitation propres à ce type de programme.
• Tableau de représentation du degré d'utilisation du sol / lot 5 : Emprise au sol : max. 720,00 m2 Surface brute : max. 1.440,00 m2 Surface de scellement : max. 1.540,38 m2 Nombre de constructions : 3-mi Nombre de logements : 14-c Type de toiture : tp Hauteurs :	• Tableau de représentation du degré d'utilisation du sol / lot 5 : Emprise au sol : max. 853,00 m2 Surface brute : max. 2.927,00 m2 Surface de scellement : max. 1.707,00 m2 Nombre de constructions : 3-mi ; 2-mj / 1-mi Nombre de logements : 28-c Type de toiture : tp Hauteurs : 5A/5C=ha1-10,50/ ha2-13,50	Adaptation de la capacité constructive et de la volumétrie du lot 5 afin d'accueillir le programme de logements abordables regroupé et de répondre aux besoins du projet architectural, conformément aux coefficients urbanistiques définis dans la modification ponctuelle du PAG.

ha1-7.50 Nombre de niveaux : min. I / max. II+1S	5B=13,50 Nombre de niveaux : min. I / max. III+1R+1S	
	• Plan et Coupes : Révision de la mise en page : suppression des signatures et des noms des bureaux d'études Ajout logo Ville de Dudelange	Mise à jour du cartouche graphique par suppression des logos et signatures conformément aux dispositions relatives à la protection des données personnelles.
	• Erreurs matérielles : Suppression de plusieurs lignes et rectangles résiduels (cadres rouges sur constructions existantes route de Burange), ainsi que réintégration des courbes de niveau existantes manquantes dans la version coordonnée du PAP (calque désactivé).	

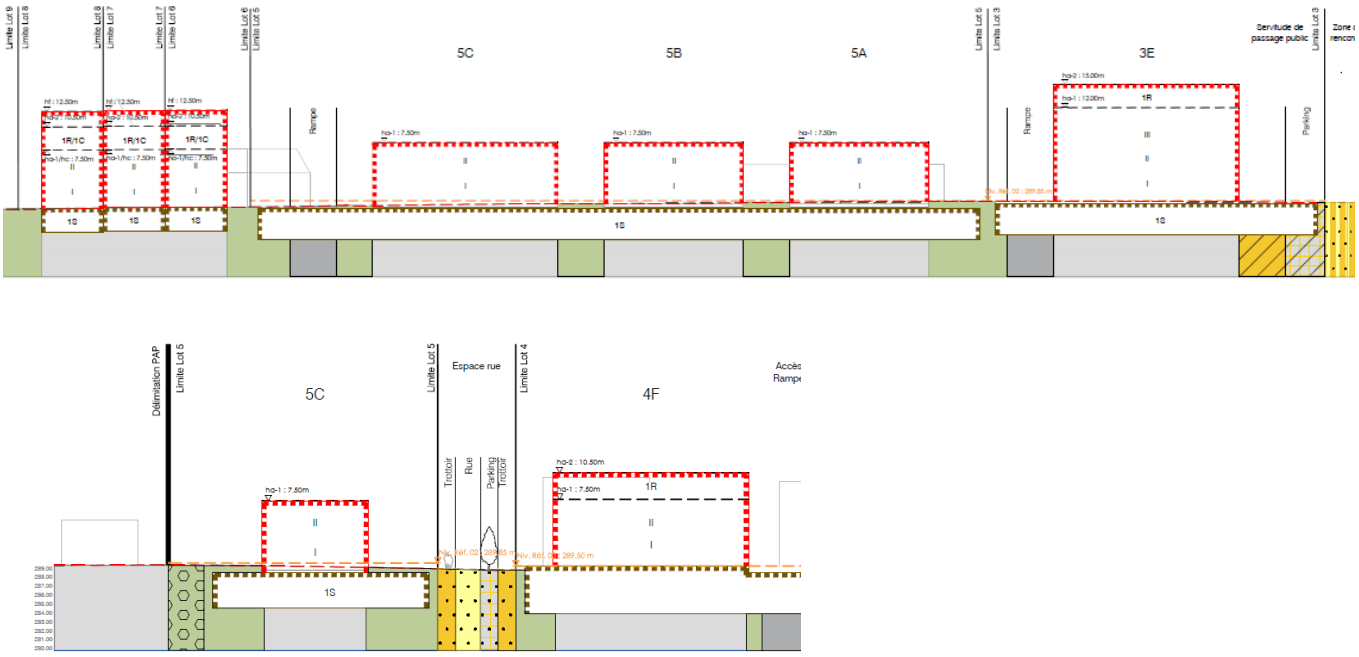
D.2 PAP Lot 1-4 / 6-39



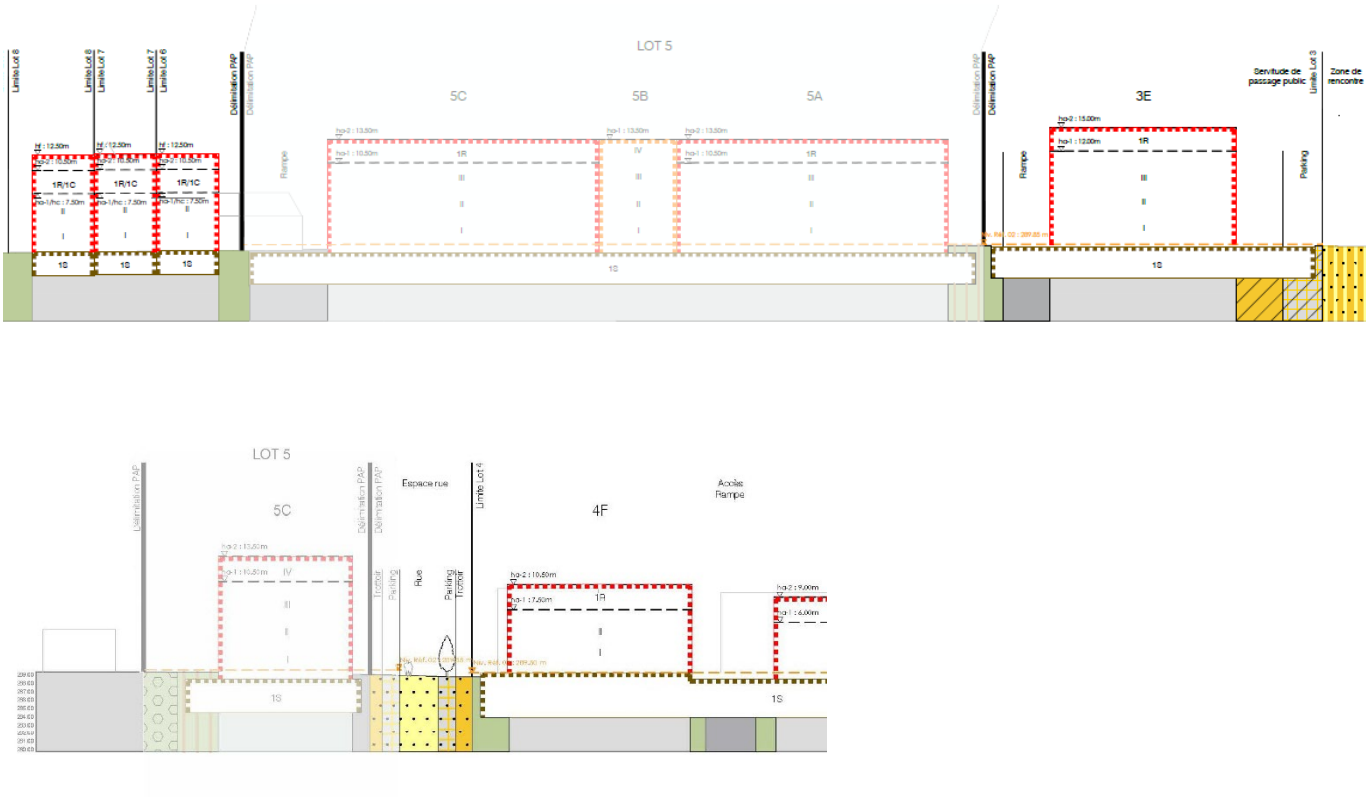
Source : *Partie graphique de la MoPo 1 du PAP*



Source : *Partie graphique de la MoPo 2 – LOTS 1-4 / 6-39 du PAP*



Source : Coupes BB', EE' - *Partie graphique de la MoPo 1 du PAP*



Source : Coupes BB', EE' - *Partie graphique de la MoPo 2 – LOTS 1-4 / 6-39 du PAP*

PAP en vigueur	Modification du PAP Partie graphique	Justification des modifications
• Plan : Délimitation du PAP couvrant l'ensemble des Lots 1 à 39	• Plan : Suppression du Lot 5 de la délimitation du PAP	Le lot 5 est retiré du périmètre du présent PAP afin de faire l'objet d'un dossier PAP spécifique dédié à la mise en œuvre du programme de logements abordables regroupé et densifié.
• Plan : Surface PAP = 4,5397 Ha	• Plan : Réduction de la Surface du PAP Surface PAP = 4,2957 Ha	
• Plan : Tableau de représentation schématique des Lots 1 à 39	• Plan : Suppression du tableau de représentation schématique du Lot 5	
• Coupes BB', EE' : Lot 5 visible	• Coupes BB', EE' : Suppression de la visibilité du lot 5	
• Plan et Coupes :	• Plan et Coupes : Révision du layout : suppression des signatures et des noms des bureaux d'études	Mise à jour du cartouche graphique par suppression des logos et signatures conformément aux dispositions relatives à la protection des données personnelles.
	• Erreurs matérielles : Suppression de plusieurs lignes et rectangles résiduels (cadres rouges sur constructions existantes route de Burange), ainsi que réintégration des courbes de niveau existantes manquantes dans la version coordonnée du PAP (calque désactivé).	

E. EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PAP – PARTIE ECRITE

PAP en vigueur	Modification de la partie écrite	Justification des modifications
A. BASES JURIDIQUES	~~A. BASES JURIDIQUES~~	
La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP NQ) élaboré conformément : à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier". à la Modification Ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG), établie par le bureau Zeyen et Baumann en date du 9 novembre 2018, approuvée par le ministre le 4 juillet 2019, référence : 60C/023/2018. Au règlement des bâtisses de la Ville de Dudelange en date de mars 2004. Le Plan d'Aménagement Particulier "PAP NQ - A Bëlleg", dénommé par la suite "PAP A Bëlleg" se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique (partie graphique 01 : Plan PAP ; partie graphique 02 : Coupes PAP). La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques. La partie règlementaire du PAP ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du PAG en vigueur et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En	~~La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP NQ) élaboré conformément :~~ ~~à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;~~ ~~au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier".~~ ~~à la Modification Ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG), établie par le bureau Zeyen et Baumann en date du 9 novembre 2018, approuvée par le ministre le 4 juillet 2019, référence : 60C/023/2018.~~ ~~Au règlement des bâtisses de la Ville de Dudelange en date de mars 2004.~~ ~~Le Plan d'Aménagement Particulier "PAP NQ - A Bëlleg", dénommé par la suite "PAP A Bëlleg" se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique (partie graphique 01 : Plan PAP ; partie graphique 02 : Coupes PAP).~~ ~~La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.~~ ~~La partie règlementaire du PAP ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du PAG en vigueur et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En~~	Suppression de ces informations purement descriptive qui sortent du cadre réglementaire du PAP.

cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP. Conformément à l'Art. 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAG étant fondé sur la loi du 12 juin 1937, il peut être modifié ou complété ponctuellement par un PAP à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du PAP. Les justifications urbanistiques sont exposées dans le rapport justificatif du présent PAP. Le traitement exact de la mise en oeuvre du présent PAP se fera sur base du projet d'exécution et de la convention.	~~cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.~~ ~~Conformément à l'Art. 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAG étant fondé sur la loi du 12 juin 1937, il peut être modifié ou complété ponctuellement par un PAP à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du PAP. Les justifications urbanistiques sont exposées dans le rapport justificatif du présent PAP.~~ ~~Le traitement exact de la mise en oeuvre du présent PAP se fera sur base du projet d'exécution et de la convention.~~	
B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	~~B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES~~	
Le PAP porte sur les parcelles suivantes : 1/6429, 11/5929, 19/5609, 22/6054, 23/4693, 23/6057, 25, 26/1016, 27/1019, 30/4694, 33/1438, 34/1439, 35/1440, 60/6058, 64, 65/5811, 65/5812, 67/4661, 70/4284, 71/4320, appartenant à des propriétaires privés. 28/5749 et 28/5931, appartenant à la Ville de Dudelange. Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section B de Burange. Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 4ha 53a 97ca est renseigné par le mesurage N°3966 en date du 23.05.2019, réalisé par le bureau GEOLUX G.O.3.14. La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des lots projetés.	~~Le PAP porte sur les parcelles suivantes :~~ ~~1/6429, 11/5929, 19/5609, 22/6054, 23/4693, 23/6057, 25, 26/1016, 27/1019, 30/4694, 33/1438, 34/1439, 35/1440, 60/6058, 64, 65/5811, 65/5812, 67/4661, 70/4284, 71/4320, appartenant à des propriétaires privés. 28/5749 et 28/5931, appartenant à la Ville de Dudelange.~~ ~~Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section B de Burange.~~ ~~Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 4ha 53a 97ca est renseigné par le mesurage N°3966 en date du 23.05.2019, réalisé par le bureau GEOLUX G.O.3.14.~~ ~~La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des lots projetés.~~	Suppression de ces informations purement descriptive qui sortent du cadre réglementaire du PAP.
C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS	A. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS	
C.1 Définition de la mixité des fonctions	A.1 Définition de la mixité des fonctions	

(…)		Article non modifié
D. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS	B. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS	
D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	B.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	
• Surface construite brute, emprise au sol (…)	• Surface construite brute, emprise au sol (…)	Article non modifié
• Surface pouvant être scellée (…)	• Surface pouvant être scellée (…)	Article non modifié
• Surfaces pouvant être scellées non représentées en partie graphique (…)	• Surfaces pouvant être scellées non représentées en partie graphique (…)	Article non modifié
• Espaces verts privés Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP, leurs aménagements sont définis plus en détails dans l'article D.11 de la partie écrite (p12 et 13). (…)	• Espaces verts privés Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP, leurs aménagements sont définis plus en détails dans l'article B.11 de la partie écrite ~~(p12 et 13).~~ (…)	Adaptation de la numérotation de l'article mentionné suite à la suppression des articles A. et B.
	• Espaces verts privés pouvant être partiellement scellés Pour le lot 5 uniquement, des accès piétons peuvent être prévus dans « l'espace vert privé pouvant être partiellement scellé de type accès piéton », dans le respect de la surface de scellement définie pour le lot. Au minimum 50% de cette surface doit rester verte.	Ajout d'un article nécessaire afin de permettre les accès piétons nécessaires à la desserte des logements par des coursives localisées dans le recul postérieur, tout en préservant le caractère majoritairement végétalisé des espaces verts privés.
D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	B.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	
(…)		Article non modifié
D.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	B.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	
• Nombre de niveaux (…)	• Nombre de niveaux (…)	Article non modifié

Pour les constructions de type «plurifamilial » 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. 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.	Pour les constructions de type «plurifamilial » 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. 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. Pour les constructions 5A et 5C, l'étage en retrait doit respecter un recul minimal de 1,00 mètre sur la façade antérieure.	Ajout de cet article afin de garantir une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain par la mise en retrait du dernier niveau sur la façade antérieure.
Pour les constructions de type « unifamilial » des lots 16,17,25, 20, 21, 26 (…)	Pour les constructions de type « unifamilial » des lots 16,17,25, 20, 21, 26 (…)	Article non modifié
Pour les constructions de type « unifamilial » des lots 6 à 15, 18,19, 22 à 24, 28 à 39 (…)	Pour les constructions de type « unifamilial » des lots 6 à 15, 18,19, 22 à 24, 28 à 39 (…)	
Tableau de répartition du nombre de niveaux hors-sol et sous-sol max. définit par lot	Tableau de répartition du nombre de niveaux hors-sol et sous-sol max. définit par lot	Adaptation de la capacité constructive et de la volumétrie du lot 5 afin d'accueillir le programme de logements abordables regroupé et de répondre aux besoins du projet architectural, conformément aux coefficients urbanistiques définis dans la modification ponctuelle du PAG.

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX
1	1	II + 1R + 1S
2	2A	III + 1R + 1S
	2B	I + 1S
	2C	III + 1R + 1S
	2D	I + 1S
	2E	III + 1R + 1S
3	3A	III + 1R + 1S
	3B	I + 1S
	3C	III + 1R + 1S
	3D	I + 1S
	3E	III + 1R + 1S
4	4A	III + 1R + 1S
	4B	III + 1R + 1S
	4C	III + 1S
	4D	III + 1S
	4E	II + 1R + 1S
	4F	II + 1R + 1S
5	5A	II + 1S
	5B	II + 1S
	5C	II + 1S
6	6	II + 1R/1C + 1S
7	7	II + 1R/1C + 1S
8	8	II + 1R/1C + 1S
9	9	II + 1R/1C + 1S
10	10	II + 1R/1C + 1S

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX
1	1	II + 1R + 1S
2	2A	III + 1R + 1S
	2B	I + 1S
	2C	III + 1R + 1S
	2D	I + 1S
	2E	III + 1R + 1S
3	3A	III + 1R + 1S
	3B	I + 1S
	3C	III + 1R + 1S
	3D	I + 1S
	3E	III + 1R + 1S
4	4A	III + 1R + 1S
	4B	III + 1R + 1S
	4C	III + 1S
	4D	III + 1S
	4E	II + 1R + 1S
	4F	II + 1R + 1S
5	5A	III + 1R + 1S
	5B	IV + 1S
	5C	III + 1R + 1S
6	6	II + 1R/1C + 1S
7	7	II + 1R/1C + 1S
8	8	II + 1R/1C + 1S
9	9	II + 1R/1C + 1S
10	10	II + 1R/1C + 1S

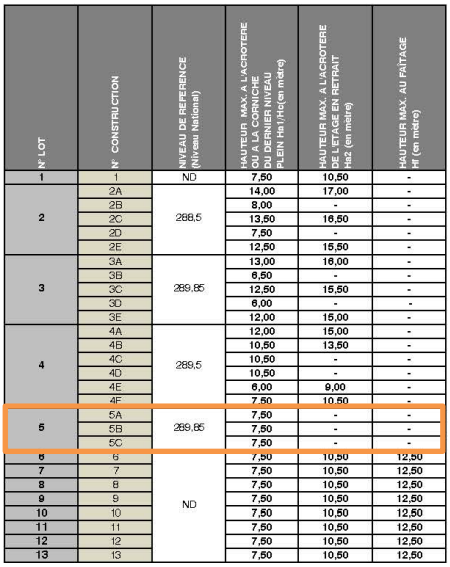
<table>
<tr><td>D.4 Hauteurs des constructions</td><td>B.4 Hauteurs des constructions</td><td></td></tr>
<tr><td>• Niveaux de référence

(…)</td><td>• Niveaux de référence

(…)</td><td>Article non modifié</td></tr>
<tr><td>• Hauteur par construction

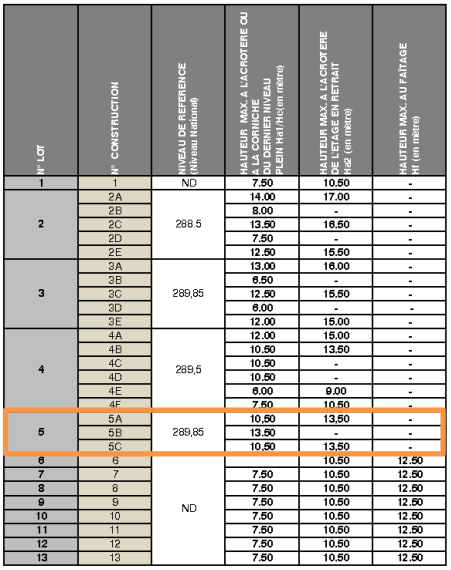
(…)

Tableau de répartition des niveaux de référence et hauteurs défini par lot

</td><td>• Hauteur par construction

(…)

Tableau de répartition des niveaux de référence et hauteurs défini par lot

</td><td>Adaptation de la Hauteur maximale des constructions 5A, 5B, 5C en fonction du nombre de niveau revu.</td></tr>
<tr><td>• Hauteur des dépendances non définies en partie graphique

(…)</td><td>• Hauteur des dépendances non définies en partie graphique

(…)</td><td>Article non modifié</td></tr>
<tr><td>D.5 Type et nombre de logements</td><td>B.5 Type et nombre de logements</td><td></td></tr>
<tr><td>Le PAP prévoit l’installation de maximum 178 unités de logements, dont 17 sont des logements meublés destinés à la location à court terme.

Le tableau de « représentation schématique du degré d’utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP, indique le type et le nombre d’unités maximales admissibles par lot.</td><td>Le PAP prévoit l’installation de :
- maximum ~~178~~ 164 unités de logements, dont 17 sont des logements meublés destinés à la location à court terme sur le PAP « Lots 1-4 / 6-39 » ;
- maximum 28 unités sur le PAP « Lot 5 ».

Le tableau de « représentation schématique du degré d’utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP, indique le type et le nombre d’unités maximales admissibles par lot.</td><td>L'adaptation du nombre total d'unités découle de la rationalisation du programme de logements abordables concentré sur le lot 5, tout en maintenant des unités de logement conventionnelles sur les autres lots initialement concernés.</td></tr>
</table>

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NIVEAU DE REFERENCE (Niveau National)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE OU A LA CORNICHE DU DERNIER NIVEAU PLEIN Hac/Hic(en mètre)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE DE L'ETAGE EN RETRAIT Hac (en mètre)	HAUTEUR MAX. AU FAÎTAGE Hf (en mètre)
1	1	ND	7,50	10,50	-
2	2A	288,5	14,00	17,00	-
	2B		8,00	-	-
	2C		13,50	16,50	-
	2D		7,50	-	-
	2E		12,50	15,50	-
3	3A	289,85	13,00	16,00	-
	3B		6,50	-	-
	3C		12,50	15,50	-
	3D		6,00	-	-
	3E		12,00	15,00	-
4	4A	289,5	12,00	15,00	-
	4B		10,50	13,50	-
	4C		10,50	-	-
	4D		10,50	-	-
	4E		6,00	9,00	-
	4F		7,50	10,50	-
5	5A	289,85	7,50	-	-
	5B		7,50	-	-
	5C		7,50	-	-
6	6	ND	7,50	10,50	12,50
7	7		7,50	10,50	12,50
8	8		7,50	10,50	12,50
9	9		7,50	10,50	12,50
10	10		7,50	10,50	12,50
11	11		7,50	10,50	12,50
12	12		7,50	10,50	12,50
13	13		7,50	10,50	12,50

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NIVEAU DE REFERENCE (Niveau National)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE OU A LA CORNICHE DU DERNIER NIVEAU PLEIN Hac/Hic(en mètre)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE DE L'ETAGE EN RETRAIT Hac (en mètre)	HAUTEUR MAX. AU FAÎTAGE Hf (en mètre)
1	1	ND	7.50	10.50	-
2	2A	288.5	14.00	17.00	-
	2B		8.00	-	-
	2C		13.50	16.50	-
	2D		7.50	-	-
	2E		12.50	15.50	-
3	3A	289,85	13.00	16.00	-
	3B		6.50	-	-
	3C		12.50	15.50	-
	3D		6.00	-	-
	3E		12.00	15.00	-
4	4A	289,5	12.00	15.00	-
	4B		10.50	13.50	-
	4C		10.50	-	-
	4D		10.50	-	-
	4E		6.00	9.00	-
	4F		7.50	10.50	-
5	5A	289,85	10,50	13,50	-
	5B		13.50	-	-
	5C		10.50	13.50	-
6	6	ND		10.50	12.50
7	7		7.50	10.50	12.50
8	8		7.50	10.50	12.50
9	9		7.50	10.50	12.50
10	10		7.50	10.50	12.50
11	11		7.50	10.50	12.50
12	12		7.50	10.50	12.50
13	13		7.50	10.50	12.50

<table>
<tr>
<td>Le PAP est principalement dédié au logement, implanté dans des logements de type :
- unifamilial (u)
- collectif (c).

<table><tr><th>N° LOT</th><th>N° CONSTRUCTION</th><th>NOMBRE D'UNITÉS</th></tr><tr><td>1</td><td>1</td><td>7</td></tr><tr><td rowspan="6">2</td><td>2A</td><td>6</td></tr><tr><td>2B</td><td>-</td></tr><tr><td>2C</td><td>12</td></tr><tr><td>2D</td><td>-</td></tr><tr><td>2E</td><td>12</td></tr><tr><td rowspan="5">3</td><td>3A</td><td>5</td></tr><tr><td>3B</td><td>-</td></tr><tr><td>3C</td><td>17</td></tr><tr><td>3D</td><td>-</td></tr><tr><td>3E</td><td>10</td></tr><tr><td rowspan="6">4</td><td>4A</td><td>10</td></tr><tr><td>4B</td><td>12</td></tr><tr><td>4C</td><td>9</td></tr><tr><td>4D</td><td>9</td></tr><tr><td>4E</td><td>8</td></tr><tr><td>4F</td><td>8</td></tr><tr><td rowspan="3">5</td><td>5A</td><td>4</td></tr><tr><td>5B</td><td>4</td></tr><tr><td>5C</td><td>6</td></tr><tr><td>6</td><td>6</td><td>1</td></tr><tr><td>7</td><td>7</td><td>1</td></tr><tr><td>8</td><td>8</td><td>1</td></tr><tr><td>9</td><td>9</td><td>1</td></tr><tr><td>10</td><td>10</td><td>1</td></tr></table></td>
<td>Le PAP est principalement dédié au logement, implanté dans des logements de type :
- unifamilial (u)
- collectif (c).

<table><tr><th>N° LOT</th><th>N° CONSTRUCTION</th><th>NOMBRE D'UNITÉS</th></tr><tr><td>1</td><td>1</td><td>7</td></tr><tr><td rowspan="6">2</td><td>2A</td><td>6</td></tr><tr><td>2B</td><td>-</td></tr><tr><td>2C</td><td>12</td></tr><tr><td>2D</td><td>-</td></tr><tr><td>2E</td><td>12</td></tr><tr><td rowspan="5">3</td><td>3A</td><td>5</td></tr><tr><td>3B</td><td>-</td></tr><tr><td>3C</td><td>17</td></tr><tr><td>3D</td><td>-</td></tr><tr><td>3E</td><td>10</td></tr><tr><td rowspan="6">4</td><td>4A</td><td>10</td></tr><tr><td>4B</td><td>12</td></tr><tr><td>4C</td><td>9</td></tr><tr><td>4D</td><td>9</td></tr><tr><td>4E</td><td>8</td></tr><tr><td>4F</td><td>8</td></tr><tr><td rowspan="3">5</td><td>5A</td><td rowspan="3">28</td></tr><tr><td>5B</td></tr><tr><td>5C</td></tr><tr><td>6</td><td>6</td><td>1</td></tr><tr><td>7</td><td>7</td><td>1</td></tr><tr><td>8</td><td>8</td><td>1</td></tr><tr><td>9</td><td>9</td><td>1</td></tr><tr><td>10</td><td>10</td><td>1</td></tr></table></td>
<td></td>
</tr>
<tr><td>D.6 Type, disposition et nombre de constructions</td><td>B.6 Type, disposition et nombre de constructions</td><td></td></tr>
<tr><td>(…)</td><td>(…)</td><td>Article non modifié</td></tr>
<tr><td>D.7 Formes des toitures</td><td>B.7 Formes des toitures</td><td></td></tr>
<tr><td>(…)</td><td>(…)</td><td>Article non modifié</td></tr>
<tr><td>D.8 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances</td><td>B.8 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances</td><td></td></tr>
<tr><td>(…)</td><td>(…)</td><td>Article non modifié</td></tr>
<tr><td>D.9 Emplacements de stationnement</td><td>B.9 Emplacements de stationnement</td><td></td></tr>
<tr><td>Il est requis :
o 1 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales ;
o 1,2 emplacement par logement pour les immeubles à logements multiples ; à l'exception des logements meublés destinés à la location à court terme, pour lesquels est requise 1 place par logement ;
o 1 emplacement par</td><td>Il est requis :
o 1 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales ;
o 1,2 emplacement par logement pour les immeubles à logements multiples ; à l'exception des logements meublés destinés à la location à court terme, pour lesquels est requise 1 place par logement ;
o 1 emplacement par</td><td></td></tr>
</table>

tranche de 40,00 m² de surface exploitée pour les commerces, cafés, restaurants, établissements artisanaux, bureaux, administrations et crèche. o au minimum 25% des emplacements situés dans les collectifs doivent être équipés de bornes de recharge électriques.	tranche de 40,00 m² de surface exploitée pour les commerces, cafés, restaurants, établissements artisanaux, bureaux, administrations et crèche. o au minimum 25% des emplacements situés dans les collectifs doivent être équipés de bornes de recharge électriques. Une dérogation quant au nombre minimal d'emplacements de stationnement peut être accordée pour des projets de logement abordable, conformément à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.	Une possibilité de dérogation est introduite pour les projets de logements abordables, conformément aux dispositions du PAG en vigueur.
D.10 Evacuation des eaux pluviales	B.10 Evacuation des eaux pluviales	
(…)		Article non modifié
D.11 Aménagement des espaces extérieurs privés	B.11 Aménagement des espaces extérieurs privés	
(…)		Article non modifié
D.12 Servitudes	B.12 Servitudes	
(…)		Article non modifié
D.13 Pare-vues	B.13 Pare-vues	
(…)		Article non modifié
D.14 Façades	B.14 Façades	
(…)		Article non modifié
D.15 Saillies sur les alignements des façades	B.15 Saillies sur les alignements des façades	
(…)		Article non modifié
D.16 Superstructures et installations techniques	B.16 Superstructures et installations techniques	
(…)		Article non modifié
D.17 Logements à coûts modérés	B.17 Logements à coûts modérés	
(…) La surface construite brute dédiée aux logements à coût modéré, équivalent à un pourcentage minimal de 10%, est répartie sur : - l'entièreté des constructions	(…) La surface construite brute dédiée aux logements à coût modéré, équivalent à un pourcentage minimal de 10%, est répartie sur : - l'entièreté des	L'adaptation des lots concernés

5, 35, 36, et 37 ; - une partie des constructions 1, 3E et 27.	constructions 5, ~~35, 36, et 37~~ ; - une partie des constructions 1, ~~3E~~ et 27.	par le Logement abordable découlent de la rationalisation du programme de logements abordables concentré sur le lot 5.
D.18 Gestion des déchets	B.18 Gestion des déchets	
(…)		Article non modifié
E. Fonds nécessaires à la viabilisation	C. Fonds nécessaires à la viabilisation	
E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	C.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	
(…)		Article non modifié
E.2 Espaces verts publics	C.2 Espaces verts publics	
(…)		Article non modifié
E.3 Voies de circulation	C.3 Voies de circulation	
(…)		Article non modifié
E.4 Emplacements de stationnements publics	C.4 Emplacements de stationnements publics	
(…)		Article non modifié
E.5 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	C.5 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	
(…)		Article non modifié
E.6 Modelage du terrain	C.6 Modelage du terrain	
(…)		Article non modifié
E.7 Aménagement des espaces publics	C.7 Aménagement des espaces publics	
(…)		Article non modifié
E.8 Constructions et éléments naturels à sauvegarder	C.8 Constructions et éléments naturels à sauvegarder	
(…)		Article non modifié
E.9 Servitudes	C.9 Servitudes	
(…)		Article non modifié
F.8 Résumer des dérogations au	~~F.8 Résumer des dérogations au~~	

PAG nécessaires au PAP	~~PAG nécessaires au PAP~~	
F.1 Nombre d'emplacements de stationnement (Art. D.9 de la partie écrite)	~~F.1 Nombre d'emplacements de stationnement (Art. D.9 de la partie écrite)~~	Les dérogations à certains articles du PAG ont été supprimées lorsque celles-ci n'étaient plus nécessaires. Les références à l'article relatif aux bases juridiques, à caractère purement descriptif, ainsi qu'au PAG en vigueur au moment de l'introduction de la procédure ont été retirées. Les dérogations déjà intégrées et approuvées dans le PAP sont par ailleurs maintenues et ne nécessitent plus d'être reprises explicitement.
(...)		
F.2 Nombre d'emplacements de stationnement (Art. E.4 de la partie écrite)	~~F.2 Nombre d'emplacements de stationnement (Art. E.4 de la partie écrite)~~	
(...)		
G. Terminologie	D. Terminologie	
(...)	Construction de type desserte verticale Est considérée comme construction de type desserte verticale toute structure dont la destination est limitée à la distribution verticale interne ou externe d'une ou plusieurs constructions, assurant l'accessibilité et la liaison fonctionnelle entre niveaux. Cette construction peut être isolée, ou jumelée, et est dimensionnée en fonction des exigences d'accessibilité, de sécurité et d'évacuation prévues par les réglementations en vigueur.	Ajout de la définition des constructions de type desserte verticale

F. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES – LOT 5

Principes généraux

Les immeubles résidentiels devront présenter une architecture contemporaine, sobre et intemporelle, favorisant la qualité d'usage, la durabilité des constructions et leur intégration harmonieuse dans le paysage urbain.
L'expression architecturale recherchée s'appuie sur une lecture claire des volumes bâtis, une hiérarchisation des éléments de façade et une attention particulière portée aux espaces de transition entre domaine privé et domaine collectif.
Les coursives, balcons, loggias et espaces extérieurs communs sont considérés comme des éléments constitutifs de l'architecture et participent à l'identité du projet.

Matériaux de façade

Les matériaux employés devront être durables, pérennes et présenter un aspect naturel.
Seront notamment privilégiés : le bois massif ou lamellé-collé issu de filières locales ou régionales certifiées ; les bardages bois naturels ou pré gris ; les briques de teintes naturelles ; les bétons architectoniques clairs ou matricés ; les enduits minéraux ; la pierre naturelle ou reconstituée locale ; les éléments métalliques galvanisés ou thermolaqués dans des teintes sobres.
L'utilisation de matériaux biosourcés et à faible empreinte carbone est encouragée.
Les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux naturels sont à éviter.

Palette chromatique

La composition des façades devra privilégier une palette de couleurs naturelles et harmonieuses. Les teintes admises comprennent notamment : les nuances de bois naturel ; les tons sable, beige, ocre clair ; les gris chauds ou gris minéraux ; les blancs cassés ; les bruns et terres naturelles.
Les couleurs vives, saturées ou fortement contrastées sont proscrites.
Les différents matériaux devront être coordonnés afin de garantir une cohérence d'ensemble à l'échelle de chaque bâtiment et du quartier.

Composition des façades

Les façades devront présenter une composition ordonnée et cohérente.
Les éléments suivants sont encouragés : rythmes réguliers des ouvertures ; mise en évidence des accès principaux ; traitement homogène des baies ; articulation des volumes par retraits, loggias ou terrasses ; intégration architecturale des dispositifs techniques.
Les façades donnant sur les espaces publics et les espaces collectifs devront bénéficier d'un niveau de qualité architecturale équivalent.
Les pignons visibles ainsi que les façades sur coursives devront être traités comme des façades principales.

COURSIVES ET ESPACES DE CIRCULATION EXTÉRIEURS

Principes

Les coursives constituent des espaces de desserte mais également des lieux de sociabilité et de rencontre. Leur conception devra favoriser : la convivialité ; l'appropriation par les habitants ; la qualité des parcours ; l'apport de lumière naturelle ; la ventilation naturelle.
Les coursives devront présenter une largeur suffisante permettant la circulation confortable des usagers et l'aménagement ponctuel de zones de séjour.

Traitement architectural

Les coursives pourront être partiellement couvertes afin d'assurer une protection contre les intempéries. Leur architecture devra privilégier : des structures légères et lisibles ; des matériaux naturels ; des vues dégagées ; une continuité visuelle avec les espaces extérieurs collectifs.
Les éléments porteurs, poutres, poteaux ou structures apparentes pourront participer à l'expression architecturale du bâtiment.

Appropriation et végétalisation

Des espaces permettant l'installation de plantations, bacs végétalisés ou dispositifs de verdissement pourront être intégrés le long des coursives.
Les seuils des logements pourront être légèrement élargis afin de permettre l'installation de mobilier léger ou de plantations individuelles, sous réserve du maintien des conditions de sécurité et d'accessibilité.

Garde-corps et éléments de protection

Les garde-corps devront participer à la qualité architecturale générale du projet.
Ils devront présenter une expression légère, élégante et transparente permettant de préserver les vues et l'apport de lumière naturelle.
Les matériaux suivants sont privilégiés : acier galvanisé ; acier thermolaqué ; aluminium thermolaqué ; bois ; verre feuilleté de sécurité ; câbles ou barreaudages métalliques fins.
Les panneaux opaques continus sont à éviter, sauf justification architecturale particulière.
Les garde-corps devront présenter : un dessin simple et homogène ; des profils fins ; une cohérence sur l'ensemble du bâtiment ; une intégration harmonieuse aux coursives, balcons et terrasses.
Les éléments de serrurerie devront contribuer à l'identité architecturale du projet sans générer d'effet massif ou défensif.

Végétalisation des façades et des espaces collectifs

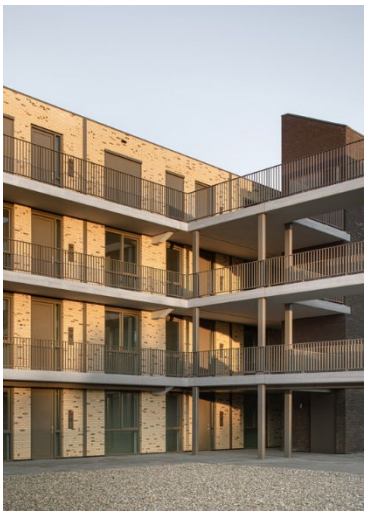
La végétalisation des façades, coursives, terrasses et espaces communs est encouragée.

Les dispositifs de plantation devront être intégrés dès la conception architecturale et comprendre notamment : jardinières intégrées ; treilles ou câbles supports de plantes grimpantes ; arbres en bacs de grande capacité ; plantations contribuant à l'ombrage naturel des coursives.

La végétation devra participer à l'amélioration du confort climatique, à la biodiversité et à la qualité résidentielle des espaces communs.

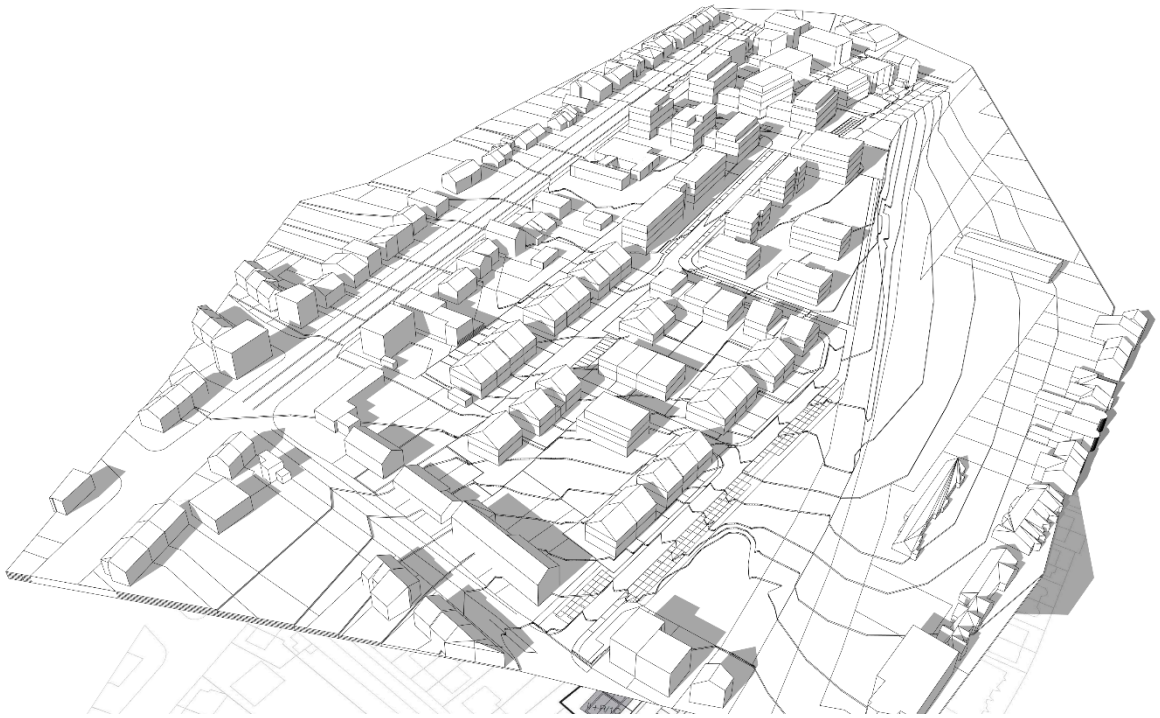


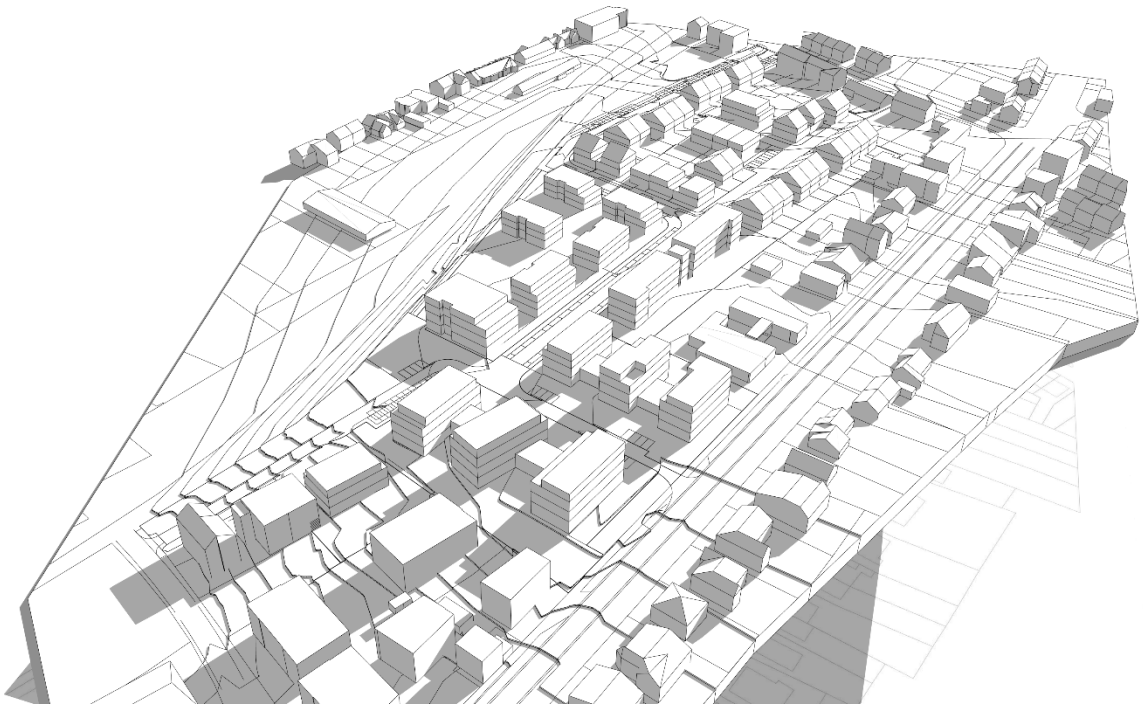



Source : *images de référence de traitement recommandé des façades*

G. ILLUSTRATION





Source : *Vue 3D sur le nouveau quartier, 2026*



Source : *Hauteurs des constructions, WW+, 2026*