



<p>OBJET :</p> <p>VU ET APPROUVÉ par le Conseil Communal de la Ville de Differdange dans sa séance du Pour le Conseil communal,</p> <p>Le Secrétaire, </p>	<p>MODIFICATION PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER</p> <p>"OUSCHTERBUR"</p> <p>À OBERKORN</p> <p>PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE</p> <div data-bbox="467 577 981 855" style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p>Référence: <u>17923/PA1/34C</u></p> <p>Le présent document appartient à ma décision du: <u>18/03/2019</u></p> <p>La Ministre de l'Intérieur</p> <p> Tina Boferding</p> </div>
<p>COMMUNE :</p>	<p>DIFFERDANGE</p>
<p>PARCELLES :</p>	<p>N°516/7426. N°524/7429. N°526/7430. N°527/7431</p>
<p>MAITRES DE L'OUVRAGE :</p>	<p>OSCHTERBOUR S.A.. 4, RUE PETERNELCHEN L-2370 LUXEMBOURG</p>
<p>PROPRIETAIRE :</p>	<p>OSCHTERBOUR S.A.. 4, RUE PETERNELCHEN L-2370 LUXEMBOURG</p>
<p>CONCEPTION :</p>	<p>BENG ARCHITECTES ASSOCIES 12. AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@BENG.LU</p>
<p>DATE :</p>	<p>18 DECEMBRE 2018</p>

MODIFICATION PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER "OUSCHTERBUR" À OBERCORN

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES	3
ART A.1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2. DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3. PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.4. TOPOGRAPHIE	3
ART A.5. AFFECTATIONS	3
ART A.6. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.7. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	5
ART A.8. TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES	5
ART A.9. LOGEMENTS A COUTS MODERES	6
B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 02 A 05. LOTS 07 A 09 ET 11 A 27)	7
ART B.1. IMPLANTATION	7
ART B.2. NIVEAUX	7
ART B.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ART B.4. FORME. PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	8
ART B.5. GABARIT DE TOITURE	8
ART B.6. DEPENDANCE/CAR-PORT	9
ART B.7. ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)	9
ART B.8. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMELEES ET EN BANDE	10
C. MAISONS PLURIFAMILIALES (LOTS 01 ET 06)	10
ART C.1. IMPLANTATION	10
ART C.2. NIVEAUX	10
ART C.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10
ART C.4. FORME. PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	11
ART C.5. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	11
D. SERVITUDES	12
ART D.1. SERVITUDE DE PASSAGE	12
ART D.2. SERVITUDE ECOLOGIQUE	12

A. GENERALITES

Art A.1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

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

La zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier "Ouschterbur" est classée comme une zone d'habitation-1, zone soumise à plan directeur, et zone urbanisée ou destinée à être urbanisée wohngebiet avec servitude urbanisation 'Maisons unifamiliales' établie par le plan d'aménagement général de la commune de Differdange.

Art A.2. DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A.2.1. PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°01) présentant le projet d'aménagement particulier. et les règles d'urbanisme concordantes.

A.2.2. COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (planches n° 01 et 02) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

Art A.3. PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

Art A.4. TOPOGRAPHIE

A.4.1. COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0.50 mètre au maximum.

Art A.5. AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 24 maisons unifamiliales jumelées ou en bande,
- 2 maisons plurifamiliales, qui prévoient un maximum de 15 logements de type collectif.

Art A.6. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.6.1. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

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

- 1 emplacement pour véhicules automobiles par unité de logement unifamiliale, il pourra se situer à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou à l'intérieur de la construction destinée aux dépendances ou car-port.
- 1.5 emplacement pour véhicules automobiles par unité de logement collectif, définis à l'intérieur de la construction souterraine.

Pour le lot 01, un emplacement pour véhicules automobiles doit se situer à l'intérieur de la construction souterraine, les emplacements supplémentaires peuvent se situer dans la construction souterraine située sur le lot 06 (voir partie graphique).

Pour les lots suivants 02 à 05, un emplacement pour véhicules automobiles doit se situer à l'intérieur de la construction souterraine située sur le lot 06 (voir partie graphique).

Pour les lots suivants 07, 09, 19, 20 et 23, un emplacement pour véhicules automobiles doit se situer dans la dépendance prévue à cet effet (voir partie graphique).

Pour les lots suivants 24 à 27, un emplacement pour véhicules automobiles doit se situer dans le car-port prévu à cet effet (voir partie graphique).

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

- Emplacement = 5.00 mètres (longueur) x 2.50 mètres (largeur) en cas de stationnement en bataille ou en épis, respectivement d'au moins 2,00 mètres sur 6,00 mètres en cas de stationnement longitudinal.

Les emplacements de stationnement doivent disposer d'accès aisés, tant pour l'automobiliste que pour le piéton. Dans les immeubles à appartement lorsque les emplacements de stationnements se trouvent le long d'un muret ou d'un mur une distance supplémentaire de 0,50 m est à prévoir entre l'emplacement de stationnement et le muret ou mur.

A.6.2. ACCES CARROSSABLE

Pour les lots destinés à la construction de maison unifamiliale, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 5.00 mètres.

Pour le lot destiné à la construction de maison plurifamiliale, l'accès carrossable correspond à la pente d'accès aux garages et parkings souterrains. (cf. partie graphique)

Ces accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

A.6.3. MATERIAUX DE FAÇADES

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

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

A.6.4. PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

A.6.5. AVANT-CORPS

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments se trouvant à l'extérieur du gabarit maximal comprennent les auvents, les avant-toits, les balcons, les corps avancés, les cours anglaises, des éléments architecturaux et autres éléments assimilables. On distingue les cas suivants :

1. Les auvents et avant-toits au-delà du gabarit maximal se trouvant au-dessus des portes d'entrée, peuvent avoir une saillie de 1,00 mètre au maximum sur l'alignement de façade sur 1/3 de la longueur façade
2. Les balcons par étage peuvent avoir une longueur inférieure ou égale à la moitié de la longueur de la façade concernée sans toutefois dépasser une longueur de 6.00 mètres. Leur saillie ne peut pas dépasser 1,50 mètre. Pour les constructions groupées le recul sur la limite, entre les façades adjacentes, est de 2.00 mètres au minimum.
3. Les corps avancés ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 mètre et ils ne peuvent pas couvrir plus d'un tiers de la surface de la façade comprenant les pièces habitables hors sol.

Art A.7. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.7.1. GENERALITES

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

A.7.2. AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent la plantation d'arbres à moyenne ou haute tige.

Art A.8. TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

DENSITÉ DE LOGEMENT	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVÉES ET PUBLIQUES NÉCESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CÉDÉE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
32.25 LOGEMENTS / HECTARE (MAXIMUM)	124.94 ARES	90.98 ARES	33.95 ARES	33.95 ARES SOIT +/-27.17% À CÉDER

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Differdange, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

LOT	SURFACE DU LOT (ARE)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M ²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (M ²)	SURFACE SCELLÉE MAXIMALE (M ²)	COS	CUS	CSS	CMU
1	3.98	195.00	507.00	300.13	0.49		0.75	1.28
2	2.64	99.25	193.50	144.25	0.36		0.55	0.73
3	1.76	92.75	180.50	129.25	0.50		0.73	1.02
4	1.77	92.75	180.50	129.25	0.50		0.73	1.02
5	2.63	99.25	193.50	135.75	0.36		0.52	0.74
6	9.83	400.21	1010.13	612.21	0.39		0.62	1.03
7	3.11	116.00	255.20	204.00	0.28		0.66	0.82
8	2.22	93.00	227.40	156.50	0.38		0.70	1.02
9	4.29	116.00	255.20	205.00	0.20		0.48	0.60
10	7.92	0 00	0 00	0.00	0.00		0.00	0.00
11	4.11	98.00	246.80	169.00	0.23		0.41	0.60
12	2.91	95.00	239.00	168.50	0.31		0.58	0.82
13	2.95	95.00	239.00	160.00	0.31		0.54	0.81
14	4.21	98.00	246.80	164.00	0.22		0.39	0.59
15	4.04	96.00	235.20	169.50	0.22		0.42	0.58
16	2.06	87.00	211.80	146.40	0.38		0.71	1.03
17	2.02	87.00	211.80	134.25	0.39		0.66	1.05
18	2.00	89.20	214.00	134.00	0.39		0.67	1.07
19	3.18	116.00	255.20	163.40	0.27		0.51	0.80
20	3.32	116.00	255.20	183.80	0.26		0.55	0.77
21	2.03	87.00	211.80	163.20	0.38		0.80	1.04
22	2.00	92.00	216.80	137.50	0.39		0.69	1.09
23	3.35	117.00	256.20	165.30	0.26		0.49	0.77
24	3.73	98.00	246.80	204.50	0.25		0.55	0.66
25	2.55	92.00	231.20	198.50	0.34		0.78	0.91
26	2.57	92.00	231.20	198.50	0.34		0.77	0.90
27	3.84	98.00	246.80	204.50	0.24		0.53	0.64
TOTAL	90.99	2957.41	6998.53	4881.19	0.33	0.56	0.54	0.77

Art A.9. LOGEMENTS A COUTS MODERES

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le nombre de logements créés étant supérieur à 25 unités. 10% de la surface brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, en l'espèce ceci représente 699.85m², ci-après « le QUOTA ».

Pour les maisons unifamiliales, les m² bruts hors œuvre seront pris en considération pour le calcul du QUOTA. Pour les appartements la surface pondérée, incluant terrasse, balcons et caves, calculées selon les règles du cadastre vertical est prise en considération.

Le promoteur est obligé de réserver à la vente, exclusivement à des personnes visées à l'article ci-avant, les logements du quota de logements à coût modéré dès la mise en vente du lot concerné.

Le promoteur s'engage à insérer les clauses concernant le quota de logements à coût modéré dans toute transaction relative au(x) terrain(s) afférent(s).

Le quota de logements à coûts modérés sera réalisé sur les lots 1, 2, 3, 4, 5 et 6 (dans un ou plusieurs lots, au libre choix du promoteur).

B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 02 A 05, LOTS 07 A 09 ET 11 A 27)

Art B.1. IMPLANTATION

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

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

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

Art B.2. NIVEAUX

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

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- II + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en sous-sol ;
- II + 1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol;

Le niveau fini du seuil d'entrée peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 1,00 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini dans les combles ou les retraits pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Pour les lots 11 à 14 et 24 à 27, situés sur un terrain à forte déclivité, l'aménagement de pièce d'habitation en sous-sol est autorisé, sur 60% maximum de la surface du premier niveau plein, à condition qu'une face, au moins de la pièce soit complètement dégagée.

Art B.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

B.3.1. CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- La hauteur à l'acrotère est de:
 - 7.50 mètres maximum pour le dernier niveau plein pour les lots 02 à 05, et 24 à 27.
 - 8.50 mètres maximum pour le dernier niveau plein et 11,50 mètres maximum pour le niveau en retrait pour les lots 07 à 09 et 15 à 23.
 - 10.25 mètres maximum pour le dernier niveau plein 13,25 mètres maximum pour le niveau en retrait, pour les lots 11 à 14.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction

principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

B.3.2. DEPENDANCE/CAR-PORT

La hauteur hors-tout d'une dépendance ou d'un car-port est de 3.00 mètres maximum.

Art B.4. FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

B.4.1. CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies en toiture plate végétalisée (tp). Cette toiture plate pourra être utilisée comme toiture-terrasse.

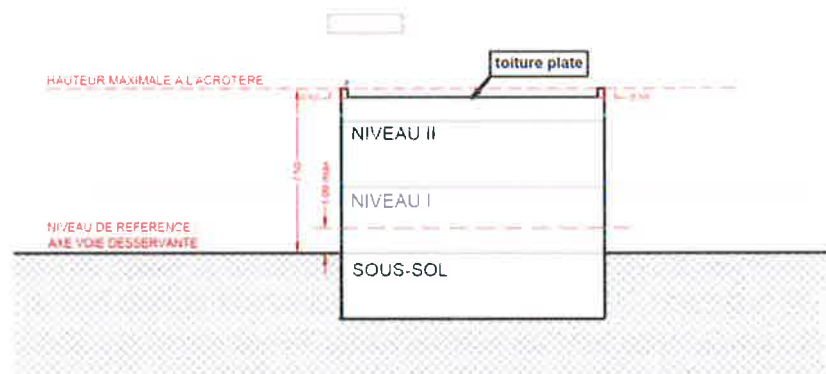
B.4.2. DEPENDANCE/CAR-PORT

Les dépendances ou cars-ports auront une toiture plate. Ceux-ci devront être végétalisés, mais ne pourront être aménagés comme toiture-terrasse.

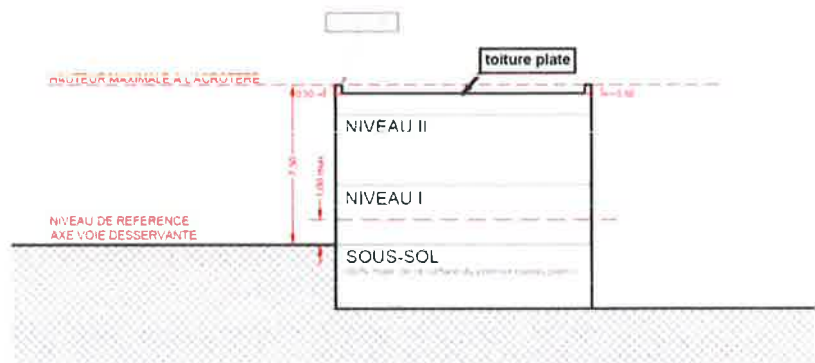
Art B.5. GABARIT DE TOITURE

Le gabarit pour les constructions :

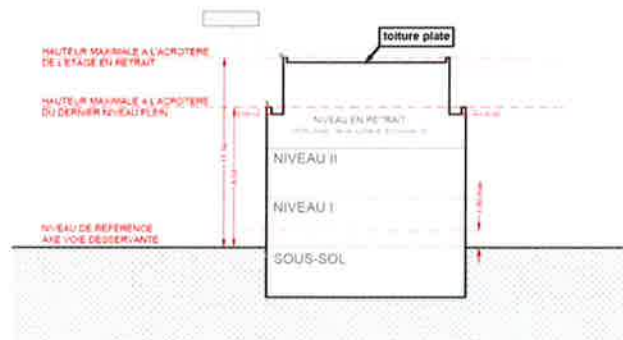
- des lots 02 à 05 est à 2 niveaux pleins muni d'une toiture plate correspondant au gabarit défini ci-après.



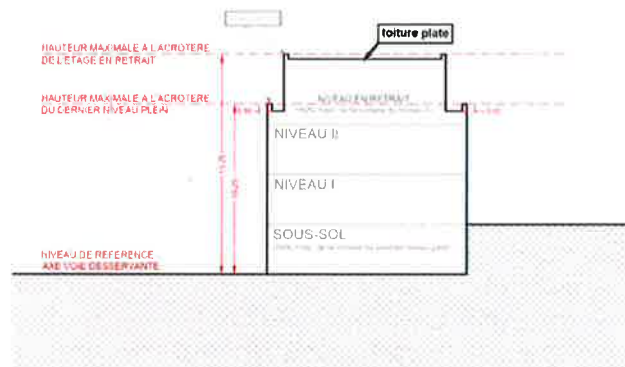
- des lots 24 à 27 est à 2 niveaux pleins muni d'une toiture plate, correspondant au gabarit défini ci-après. Le niveau du plancher des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peut se situer en dessous de la rue desservante, sur une surface correspondant à 60% maximum de l'emprise du premier niveau plein, à condition qu'une face, au moins de la pièce soit complètement dégagée.



3. des lots 07 à 09 et 15 à 23 est à étage en retrait muni d'une toiture plate, correspondant au gabarit défini ci-après. Il pourra être aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.



4. des lots 11 à 14 est à étage en retrait muni d'une toiture plate, correspondant au gabarit défini ci-après. Il pourra être aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein. L'aménagement de pièce d'habitation en sous-sol est autorisé, sur 60% maximum de la surface du premier niveau plein, à condition qu'une face, au moins de la pièce soit complètement dégagée.



A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur et d'escaliers d'accès aux toitures terrasses, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture, établi à 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,50 mètre sur les façades avant et arrière.

Art B.6. DEPENDANCE/CAR-PORT

Les dépendances et car-ports tels que précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) servent à abriter le ou les véhicules en stationnement.

Art B.7. ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

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

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 12.00 mètres carré ;
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3.00 mètres ;
- l'abri de jardin devra se trouver à une distance d'au moins un mètre des limites latérales et des limites postérieurs.

Art B.8. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées et en bande, les gabarits doivent être identiques. Une différence de hauteur à la corniche ou acrotère, de maximum 1.00 mètre est autorisée entre toutes les maisons.

C. MAISONS PLURIFAMILIALES (LOTS 01 ET 06)**Art C.1. IMPLANTATION**

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

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

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

Art C.2. NIVEAUX

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

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- II + 1R + 2S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 2 niveaux en sous-sol ;

Le niveau fini du seuil d'entrée peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 1.00 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini en retrait doit être aménagé avec un retrait de 2m minimum sur les façades postérieures.

Art C.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'acrotère est de :

- 7.00 mètres maximum pour le dernier niveau plein
- 10.00 mètres maximum pour l'étage en retrait, il pourra être aligné sur la façade rue.

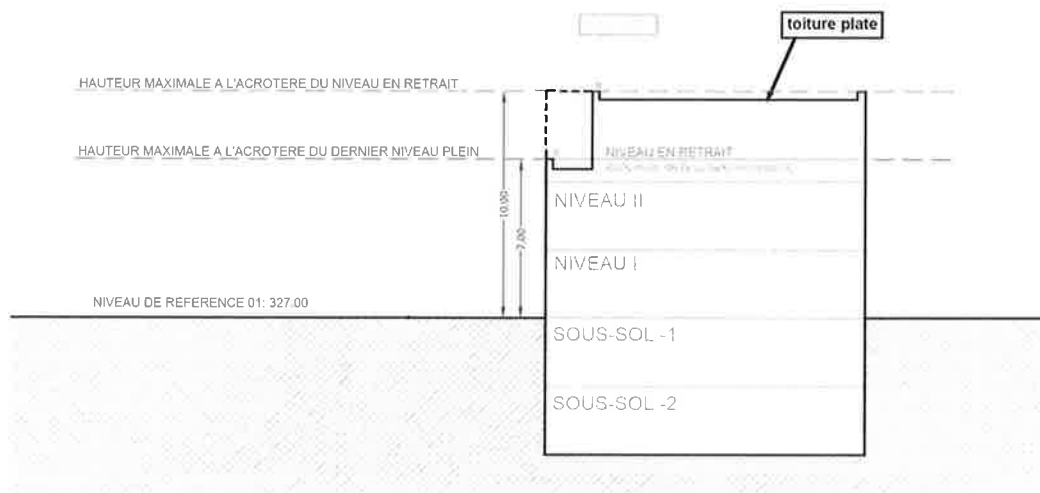
La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour l'ensemble des îlots d'habitation collectif. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable de limites cadastrales, et notifié comme tel sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Le niveau de référence est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales.

En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté, et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel exécuté.

- 10.00 mètres maximum pour l'étage en retrait, il pourra être aligné sur la façade rue.

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour l'ensemble des îlots d'habitation collectif. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable de limites cadastrales, et notifié comme tel sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Le niveau de référence est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales.

En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté, et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel exécuté.



Art C.4. FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Les toitures de la construction et des dépendances doit être de type toiture plate végétalisée (tp). Cette toiture plate pourra être utilisée comme toiture-terrasse, et une installation photovoltaïque devra être réalisée.

Art C.5. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Une mixité d'appartement (studios, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) est requise, avec des unités de logement traversantes ou au minimum exposées à deux orientations.

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, les maisons plurifamiliales devront proposer les éléments suivants :

- cave/réserve/grenier pour chaque unité de logement d'une surface de minimum 5.00 mètre carré.
- local buanderie / séchoir commun.
- local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public, et au minimum un emplacement vélo / poussette par unité de logement
- local poubelle, aéré et fermé dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite)
- local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété
- local débarras intégré à l'unité de logement

En vue de promouvoir les énergies renouvelables, les maisons plurifamiliales sont à équiper d'une installation photovoltaïque d'une puissance de minimum 3kWp par logement.

L'installation photovoltaïque fera partie des biens communs de la résidence.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble architectural.

D. SERVITUDES

Art D.1. SERVITUDE DE PASSAGE

Afin de garantir l'accès aux jardins privatifs et pour l'entretien de ceux-ci, des servitudes de passage sont définies à l'intérieur des parcelles 17 à 21, 25 à 27, telle que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique).

Art D.2. SERVITUDE ECOLOGIQUE

Afin de préserver les différentes espèces et essences présentes sur le site, une servitude de type écologique est définie à l'arrière des lots 10 à 15, sur une largeur de 3.00 mètres depuis la limite de PAP. (cf. planche graphique).