



**papaya**

urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Auf der Hoh » à Lorentzweiler

## Rapport justificatif

17 décembre 2025

**Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**

12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
T. +352 / 26 17 84  
hello@papaya.green  
papaya.green



# Sommaire

<b>A. Contexte réglementaire</b>	<b>5</b>
A.1. PAG Partie graphique	5
A.2. PAG Partie écrite	6
A.3. Schéma directeur	11
<b>B. Contexte environnant</b>	<b>12</b>
B.1. Localisation dans la commune	12
B.2. Contexte proche	12
<b>C. Concept urbanistique</b>	<b>13</b>
C.1. Programme d'aménagement	13
C.2. Vues 3D	14
C.3. Programmation	16
C.4. Circulation et stationnement	17
C.5. Intégration au site	19
C.6. Typologies de logement	20
C.7. Gestion de la surface constructible brute	20
C.8. Pacte logement 2.0 (art. 29Bis)	22
C.9. Gestion des eaux pluviales	23
C.10. Surfaces à céder	24

# Préambule

Objet : **Projet d'aménagement particulier nouveau quartier  
« Auf der Hoh »**

Rapport justificatif

Commune : **Lorentzweiler**

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**  
12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
Luxembourg

Maître d'ouvrage : **Geoplan II s.à.r.l.**  
71, rue des Prés  
L-7333 Steinsel  
LUXEMBOURG

Date : 17 décembre 2025



# Introduction

Le présent Projet d'Aménagement Particulier se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

L'ensemble des préconisations règlementaires faisant l'objet du document PAP exécutent et précisent le PAG, ainsi que les schémas directeurs élaborés en amont.

L'objet du PAP nouveau quartier est de préciser l'utilisation du sol défini par le PAG, appelé « degré d'utilisation du sol », en fixant la constructibilité des lots privés, les types de bâtiment, leur volumétrie et leur implantation. Il précise également la configuration de l'aménagement de l'espace public, en vue d'une cession à la commune.

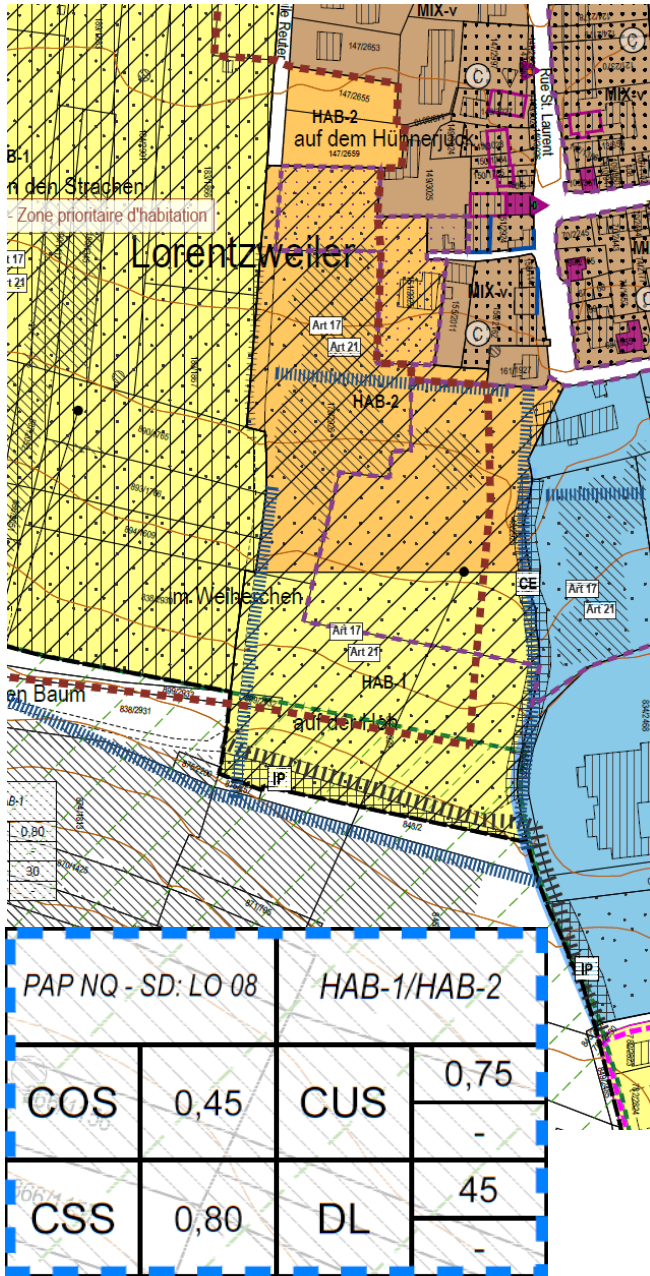
---

Le dossier complet se compose des documents suivants :

- Les pièces officielles :
  - o L'extrait cadastral
  - o Le mandat
  - o Le certificat OAI
  - o Le levé topographique et le plan de contenance
  - o L'extrait du PAG en vigueur
- Le présent rapport justificatif, et ses annexes :
  - o Le présent rapport justificatif
  - o La fiche annexe I « Tableau récapitulatif »
  - o La fiche annexe II « Données structurantes relatives au Projet d'Aménagement Particulier nouveau quartier »
- Le plan d'aménagement particulier :
  - o La partie écrite réglementaire
  - o La partie graphique réglementaire : elle comprend plan et coupes, ainsi que le degré d'utilisation du sol par lot
- Les annexes complémentaires :
  - o Tableau détaillé des calculs des surfaces suivant art.29bis
  - o Plan du concept de gestion des eaux

# A. Contexte réglementaire

## A.1. PAG Partie graphique



### Légende: PAG

	Parcelle cadastrale / immeuble (1)		Délimitation du degré d'utilisation du sol
	Parcelle / immeuble en réalisation (2)		Délimitation de la zone verte

#### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

	Zone d'habitation 1		Zone de sport et de loisir - hôtel								
	Zone d'habitation 2		Zone de sport et de loisir - camping								
	Zone mixte villageoise		Zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce								
	Zone de bâtiments et d'équipements publics		Zone de gares ferroviaires et routières								
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements		Zone de jardins familiaux								
	Zone d'activités économiques communale type 1 - Artisanales	<b>PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur</b>									
	Zone d'activités économiques communale type 1 - Artisanales - Station-service	<table border="1"> <tr> <td>PAP/NQ/ZAD - Réf. sol</td> <td colspan="2">Dénomination du nouveau quartier</td> </tr> <tr> <td>COS max.</td> <td>CUS (min.)</td> <td>max. (min.)</td> </tr> <tr> <td>CSS max.</td> <td>DL</td> <td>max. (min.)</td> </tr> </table>	PAP/NQ/ZAD - Réf. sol	Dénomination du nouveau quartier		COS max.	CUS (min.)	max. (min.)	CSS max.	DL	max. (min.)
PAP/NQ/ZAD - Réf. sol	Dénomination du nouveau quartier										
COS max.	CUS (min.)	max. (min.)									
CSS max.	DL	max. (min.)									
	Zone de sport et de loisir - espace public	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"									

#### Zone verte

	Zone agricole		Zone de verdure
	Zone forestière (3)		

#### Zones superposées

	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Couloir pour projets routiers
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		Couloir pour projets de mobilité douce
	Zone d'aménagement différé		Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
	Zone de servitude "urbanisation"		Secteur et élément protégés d'intérêt communautaire - "environnement construit - C"
	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Construction à conserver (4)
	Servitude "urbanisation - anti bruit"		Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
	Servitude "urbanisation - intégration jardin"		Alignement d'une construction existante à préserver (4)
	Servitude "urbanisation - élément naturel"		Mur à conserver (4)
	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Petit patrimoine à conserver (4)
	Servitude "urbanisation - entrée de localité"		Secteur et élément protégés d'intérêt communautaire - "environnement naturel et paysage - N"
			Zone de bruit $\geq 70\text{dB(A)}$ (5)

#### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

	à l'aménagement du territoire		à la gestion de l'eau
	Plans directeurs sectoriels - PDS (15)		Zone inondable - HQ10 (8)
	PDS Paysages (PDL) - Zone prioritaire d'habitation		Zone inondable - HQ100 (8)
	PDS Paysages (PSP) - Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)		Zone inondable - HQ extrême (8)
	Coupure verte (CV)		Zone de protection d'eau potable (procédure publique en cours) (9)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		à la protection des sites et monuments nationaux
	Zone protégée d'intérêt national - en procédure réglementaire et/ou à déclarer (6)		Immeubles et objets classés monuments nationaux (13)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

#### Indications complémentaires (à titre indicatif)

	Biotope protégé (relevé non exhaustif) (10)		Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)
	Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (11)		Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)
	Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (11)		
	Ligne ferroviaire (3)		Conduite électrique aérienne (3)
	Circulation et stationnement		Ligne de gaz
	Piste cyclable nationale		Collecteur existant (14)
	Cimetière		Cours d'eau / Eau stagnante (3)
	Limite de la commune (3)		Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)



## A.2. PAG Partie écrite

### Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Y sont également admis :

- » des maisons bi-familiales,
- » des activités de commerce, artisanales, de services et de loisirs,
- » des équipements de service public.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60% des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

### Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales avec 12 unités au maximum et aux maisons unifamiliales.

Y sont également admis

- » des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, dont la surface construite brute est limitée à 300 m<sup>2</sup> par immeuble bâti,
- » des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles,
- » des équipements de service public.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50 % des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

## Art. 11 Emplacements de stationnement

Une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25,00 mètres carrés ne peut être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée, à l'exception des maisons unifamiliales (un logement). L'obligation d'aménager des emplacements de stationnement n'est valable que pour la surface nouvelle ou le changement d'affectation ainsi créé dépassant 25,00 mètres carrés et si cette augmentation permet l'aménagement d'une nouvelle unité d'habitation ou d'une autre utilisation. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Ils doivent se situer sur la parcelle même ou sur une parcelle appartenant au même propriétaire et située dans un rayon de 150,00 mètres au maximum.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité et ne peut être ni vendu ni cédé séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions sont soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical. Il n'est pas autorisé de cloisonner ou de fermer ces emplacements.

- a) Sont à considérer comme minimum pour les **habitations**, y compris les chambres meublées :
- » 1 emplacement par logement inférieur ou égal à 50 m<sup>2</sup> de surface habitable nette,
  - » 2 emplacements par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface habitable nette,
  - » 1 emplacement par 3 chambres meublées,
  - » pour les maisons plurifamiliales avec plus de 3 unités, deux tiers des emplacements doivent être à l'intérieur de la construction principale et un tiers au maximum à l'extérieur.
  - » 1 emplacement pour visiteur par 4 logements dans une maison plurifamiliale est à aménager à l'extérieur.
- b) Sont à considérer comme minimum pour les **activités** :
- » 1 emplacement par tranche entamée de 3 enfants pour les crèches mais au minimum 2 emplacements ;
  - » 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface exploitée dans le cas des administrations, commerces, établissements de services, cafés et restaurants, pour les clients,
  - » 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface exploitée dans le cas des établissements artisanaux et industriels, pour les clients,
  - » en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs employé-e-s avec un minimum de 4 emplacements ou 100 m<sup>2</sup> de surface réservée à cette fin et pour leurs véhicules utilitaires,
  - » 1 emplacement par tranche de 3 chambres pour les constructions hôtelières, chambres d'hôtes et similaires.
- c) Dans les **PAP « nouveaux quartiers »** une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée dans les cas suivants :
- » un quartier répondant à un concept de mobilité avec une clé réduite d'emplacements de stationnement,
  - » des quartiers ou îlots ayant une desserte de transport en commun à très haute qualité: cadence, multi-modalité, zone de chalandise, etc.
  - » pour la création d'emplacements de stationnement regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300 mètres de l'immeuble concerné.
  - » Pour ces cas exceptionnels une convention spécifique règle la mise en œuvre.

d) Sur tout le **territoire** de la commune :

- » Pour les « immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire » (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux) « constructions à conserver », en vertu de l'Art. 22 du présent règlement, ainsi que pour l'aménagement d'établissements de restauration, l'aménagement de places de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, peut être autorisé.
- » Si la nature de l'entreprise l'exige ou si les conditions d'exploitations de l'entreprise sont modifiées une augmentation jusqu'à 20% du nombre d'emplacements de stationnement par entreprise est demandée.
- » Dans les nouvelles maisons plurifamiliales il est recommandé de prévoir des locaux pour y abriter des aménagements techniques appropriés pour la recharge de véhicules électriques (p. ex. poste de transformation), dès l'autorisation de la construction.

e) Des **dérogations** aux dispositions du présent article peuvent être accordées pour :

- » des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- » des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics en vertu de l'Art. 4 du présent règlement.

f) Emplacement pour vélos :

- » 1 emplacement par logement ;
- » 30 emplacements par arrêt ferroviaire ;
- » 1 emplacement 500 m<sup>2</sup> de surface construite brute, avec un supplément d'un emplacement par 70 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé pour les immeubles administratifs et activité de services professionnels ;
- » 1 emplacement 200 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les immeubles de commerce à partir de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **Art. 16 Zone délimitant les fonds soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont admis pour les constructions et les aménagements existants.

Des abris de jardin, dépendances, hangars agricoles ou similaires peuvent être maintenus, entretenus, et admis temporairement.

Lors de l'élaboration d'un PAP NQ couvrant un site susceptible de faire l'objet de crues subites suite à de fortes pluies, une attention toute particulière doit être apportée à cette problématique. Le dossier PAP NQ doit ainsi être appuyé d'une étude hydraulique approfondie définissant les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour éliminer le risque de telles crues subites et/ou de conséquences préjudiciables suite à de telles crues subites. Les conclusions de cette ou ces études sont à transposer dans le PAP NQ tant pour ce qui concerne la conception des infrastructures publiques que celle des immeubles à construire.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est définie dans l'Annexe du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

### **IP – Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »**

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert et la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés majoritairement par des espèces indigènes.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des :

- » infrastructures techniques,
- » infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface. Ces infrastructures de viabilisation doivent être aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doit préciser les plantations à réaliser. Pour toutes les plantations, le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

### **CE – Zone de servitude « urbanisation – cours d'eau »**

La zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » vise à favoriser l'écoulement des eaux, à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'un maillage écologique et à un aménagement paysager de manière écologique. En vue de protéger, de mettre en valeur et de renaturer le cours d'eau (avec le but du développement de la végétation caractéristique), toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel dans un rayon de 5,00 mètres de part et d'autre du cours d'eau mesurés à partir de la crête de la berge du cours d'eau sont prohibés, à l'exception d'une traversée ponctuelle, à préciser lors de la modification des SD ZAD en PAP NQ- chemin piétonnier ou desserte locale. Le long du « Waissbaach » l'illumination est interdite.

## **Art. 24 Dispositions générales**

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les sites archéologiques et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

### **24.1 Aménagement du territoire**

*loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire*

#### **Plans directeurs sectoriels :**

- » Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » (Mémorial A n° 030 du 20 février 2006, p. 618).
- » Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages » - Zones de préservation des grands ensembles paysagers, GEP - Vallées de l'Eisch et de la Mamer, GEP - Müllerthal et GEP - Grengewald et des coupures vertes - CV 15 Lintgen – Lorentzweiler et CV 47 Hunsdorf-Helmdange – Bofferdange.
- » Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement » - Zone prioritaire d'habitation Lorentzweiler.

## Zones ou espaces repris à titre indicatif

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :

- Protection de la nature et des ressources naturelles :

*loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :

→ « Art. 17 » « biotopes protégés », « habitats d'intérêt communautaire »

- Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

→ « Art. 17 » - « habitats d'espèces protégées » :

- Les habitats d'espèces protégées, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

-

→ « Art. 21 » - « sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées » :

- Les sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées, en vertu de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

### A.3. Schéma directeur



- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

#### Concept de développement urbain

##### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- |               |                |                      |                                      |
|---------------|----------------|----------------------|--------------------------------------|
|               |                |                      | logement                             |
|               |                |                      | commerce / services                  |
|               |                |                      | artisanat / industrie                |
|               |                |                      | équipements publics / loisir / sport |
| <i>faible</i> | <i>moyenne</i> | <i>forte densité</i> |                                      |

##### Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Élément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

##### Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

#### Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

##### Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- P Pp** parking public / privé
- B G** Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

##### Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

#### Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- coulée verte
- biotopes à préserver

#### Indications supplémentaires

- délimitation des PAP NQ et ZAD

## B. Contexte environnant

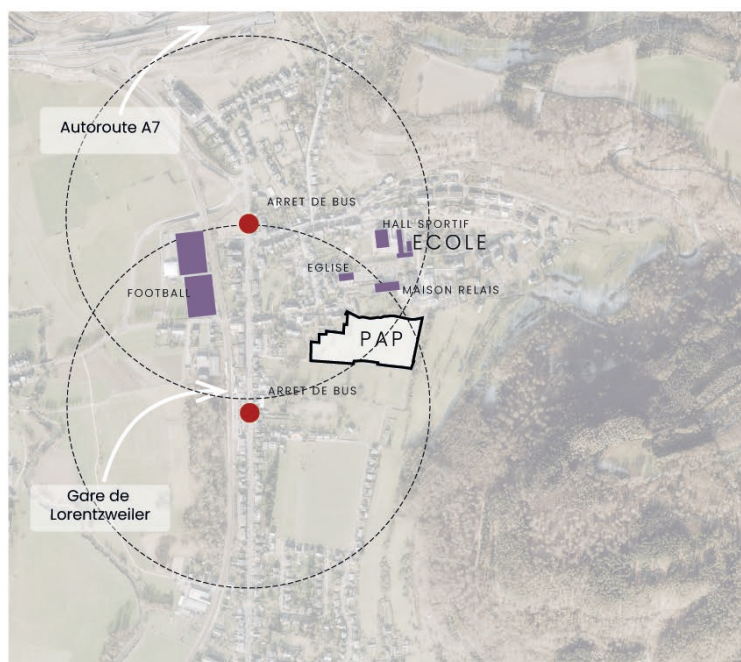
### B.1. Localisation dans la commune

Le projet d'aménagement particulier prend place au cœur de la localité de Lorentzweiler, sur un terrain actuellement inoccupé, qui jouxte une zone résidentielle et accessible depuis la Route de Luxembourg.

Bien que le site puisse sembler être enclavé par rapport aux zones d'habitation et au centre la localité, de nombreux atouts sont à tirer de sa localisation.

En effet, Lorentzweiler, du fait de sa proximité directe avec la Capitale, bénéficie d'atouts et de nombreuses commodités comme la présence d'une ligne CFL en connexion directe avec Luxembourg, d'infrastructures sportives et de commerces.

Outre les aspects pratiques qui seront développés dans la suite de ce document, ce nouveau quartier aura l'opportunité d'être l'interface logique entre plusieurs espaces voisins tout en répondant aux problématiques actuelles de logement dans un terrain marqué par sa topographie et demandant une réponse appropriée.



### B.2. Contexte proche

Le tissu urbain voisin du futur nouveau quartier est caractérisé par des typologies de bâti hétéroclites.

En effet, le contexte bâti voisin, principalement à l'Ouest du site, se caractérise par des corps d'anciennes fermes. D'autres typologies de type maisons plurifamiliales sont aussi présentes surtout le long de la Route de Luxembourg (N.7). A l'Est de la zone soumise à PAP-NQ, aucune construction n'est présente, laissant place aux prairies présentes sur un relief ascendant plus marqué.

## C. Concept urbanistique

### C.1. Programme d'aménagement

Concevoir ce projet revêt surtout de définir la manière avec laquelle il convient d'habiter, d'utiliser et de s'identifier à un nouveau quartier de cette ampleur qui vient s'inscrire et marquer son territoire.

Le nouveau quartier sera un trait d'union entre une zone bâtie hétéroclite et une zone non bâtie en périphérie d'agglomération.

Bien que le nouveau quartier ne donne pas directement sur la N.7, ce dernier n'est qu'à 100 m du centre de Lorentzweiler. En le considérant le potentiel de connexion du quartier aux transports en commun (gare et bus), il sera possible de vivre dans le quartier sans pour autant recourir quotidiennement à la voiture. En effet, la Gare de Lorentzweiler ne se trouve qu'à 300 m à pied du nouveau quartier.

Les nombreuses réflexions concernant l'aménagement du quartier se synthétisent autour de plusieurs thématiques :

#### Trame de mobilité

Deux accès principaux motorisés au PAP seront possibles : l'un directement depuis la N.7, le second depuis la rue Saint-Laurent. Ces voiries formeront une sorte de boucle de type voirie classique afin de desservir la zone ouest du projet, plus dense où les maisons plurifamiliales sont présentes.

Le reste de la partie est du quartier présente des voies de type zone résidentielle et de rencontre qui se structurent de manière à présenter des espaces dans lesquels la circulation sera apaisée et mêlée à la présence de végétation.

D'autres chemins piétons, serpenteront le quartier, dans les espaces verts publics, en adéquation avec les noues afin de créer un maillage cohérent en propice aux piétons.

#### Trame verte & bleue

Le projet s'inscrit dans un paysage ouvert. Afin de ne pas créer un quartier urbain au sein d'un milieu plus rural, il convient de ponctuer les espaces avec une trame verte cohérente et structurée au sein du projet.

C'est pourquoi un axe vert structurant est-ouest est créé. Ce dernier accueillera également les noues qui participeront au dispositif de rétention.

Sur la partie est du quartier, de nombreux espaces végétalisés viendront prendre place le long des espaces de circulation afin de créer une structure végétale cohérente entre les habitations.

La partie ouest, en contre-bas du site, se caractérise par un vaste espace vert végétalisé qui servira à la fois de parc pour les maisons plurifamiliales, mais également de dispositif de rétention et d'aire de jeux pour les habitants et riverains aux alentours du quartier.

C'est aussi dans cet espace vert où les arbres existants peuvent être intégrés dans le nouveau PAP.

De plus, cet espace vert permettra une certaine intégration des nouvelles constructions vis-à-vis des bâtiments existants.

## Trame bâtie

Etant donné la topographie du site prononcée en certains endroits, une attention particulière a été portée à la manière dont les constructions devront l'implanter afin de s'intégrer harmonieusement dans leur contexte.

C'est pourquoi les gabarits tels que présentés ont fait l'objet d'une attention particulière afin qu'ils puissent tirer parti de la topographie du site pour les parties enterrées mais aussi pour qu'ils puissent s'intégrer harmonieusement dans leur contexte, à l'échelle de la localité. Cette intégration se matérialise par plusieurs choix urbanistiques :

- **Niveaux en sous-sol** : les résidences disposeront, pour la plupart d'un voire deux niveaux en sous-sol enterrés qui s'intégreront de manière à suivre la topographie du lieu.
- **Retraits et jeu des niveaux** : les niveaux en sous-sol et les gabarits destinés au séjour prolongé sont définis de manière à observer des retraits les uns par rapport aux autres afin que les gabarits constructibles puissent suivre la pente du terrain et s'y intégrer plus harmonieusement tout en permettant un certain jeu architectural.
- **Orientation des terrasses** : les terrasses des résidences sont plus la plupart orientées vers le sud-ouest pour offrir une plus-value et un réel confort de vie aux habitants.

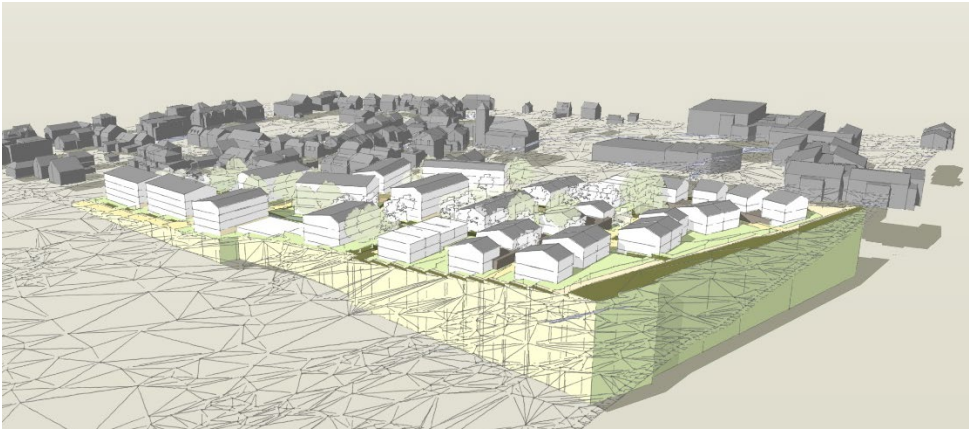
De manière générale, La typologie des bâtiments a aussi fait l'objet d'une attention particulière surtout pour la gestion des toitures. Plates, à deux versants, avec faitage désaxé, telles sont les typologies possibles en fonction du type de bâti. Ce choix vise également à créer une architecture qualitative pour le quartier en vue de rompre avec une architecture monotone et standardisée.

D'autres caractéristiques sont développées aux points C.5. Intégration au site et C.7. Gestion de la surface constructible brute.

## C.2. Vues 3D



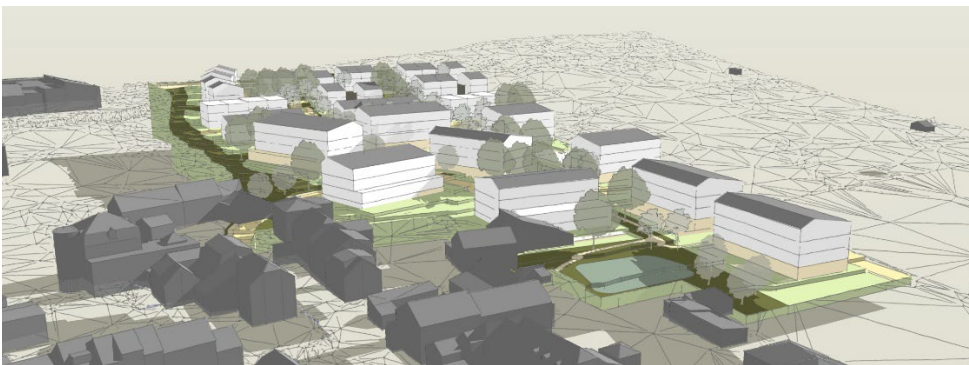
*Vue depuis l'ouest  
du site, partie  
basse du PAP.*



*Vue depuis le sud-est de la zone soumise à PAP.*



*Vue depuis le nord-est de la zone soumise à PAP.*



*Vue depuis le nord-ouest de la zone soumise à PAP.*

### C.3. Programmation

Le PAG de la commune de Lorentzweiler fait état de plusieurs zones d'affectations pour ce PAP-NQ :

- Zone d'habitation 2 [HAB-2] sur la partie Ouest
- Zone d'habitation 1 [HAB-1] sur la partie Est

A cela s'ajoute une zone « Plan Sectoriel Logement – Zone prioritaire d'habitation ».

Cette structuration du quartier au travers des affectations peut, au premier abord, sembler être rigide mais vise pourtant à favoriser une interconnexion des différents espaces dans le quartier tout en gardant une certaine cohérence vis-à-vis des quartiers adjacents au projet.

En effet, la partie Est du nouveau quartier concentrera les maisons plurifamiliales et donc les gabarits les plus importants. Leur disposition en contre-bas du site évitera une perception visuelle trop importante de ces bâtiments. Ils s'intégreront également au regard des résidences déjà présentes le long de la N.7. Afin de renforcer une certaine intégration, les résidences seront implantées selon la topographie du site et la voie qui les desservira.

En partie haute du PAP, à l'est, des habitations unifamiliales prendront place. Leur position dans le site permettra de réduire l'impact visuel sur le site avec des gabarits de taille plus adéquate par rapport au contexte rural environnant.



## C.4. Circulation et stationnement

Le présent PAP-NQ propose une viabilisation principalement constituée d'espaces en shared-space. Cette configuration permet au maillage du site rationnel sans qu'il soit nécessaire de démultiplier les infrastructures de circulation.

De nombreux chemins piétons permettent également de circuler aisément dans le quartier mais également en dehors de ce dernier. Soit vers le centre de la localité ou alors, pour rejoindre d'autres infrastructures de transport en commun tels que la gare de Lorentzweiler toute proche.

En effet, la présence de la gare de l'autre-côté de la route de Luxembourg permet de se rendre en moins de 20 minutes à la Capitale.

De plus, le réseau de BUS disponible à la gare routière de Lorentzweiler, qui jouxte la gare, permet d'emprunter de nombreuses lignes : 110, 111, 235, 292, L10, ...

En appuis, des places de stationnement en voirie pourront être dédiées au car-sharing avec un opérateur privé qui pourra mettre à disposition quelques véhicules pour les besoins des habitants du quartier. Aussi, les CFL, au travers de leur service Flex, mettent déjà à disposition quelques véhicules partagés sur le parking de la gare.

De plus, le PAP propose également une offre de stationnement en voirie judicieusement disposée afin de répondre aux besoins des habitants qui accueilleront des visiteurs ou pour les livraisons, par exemple.

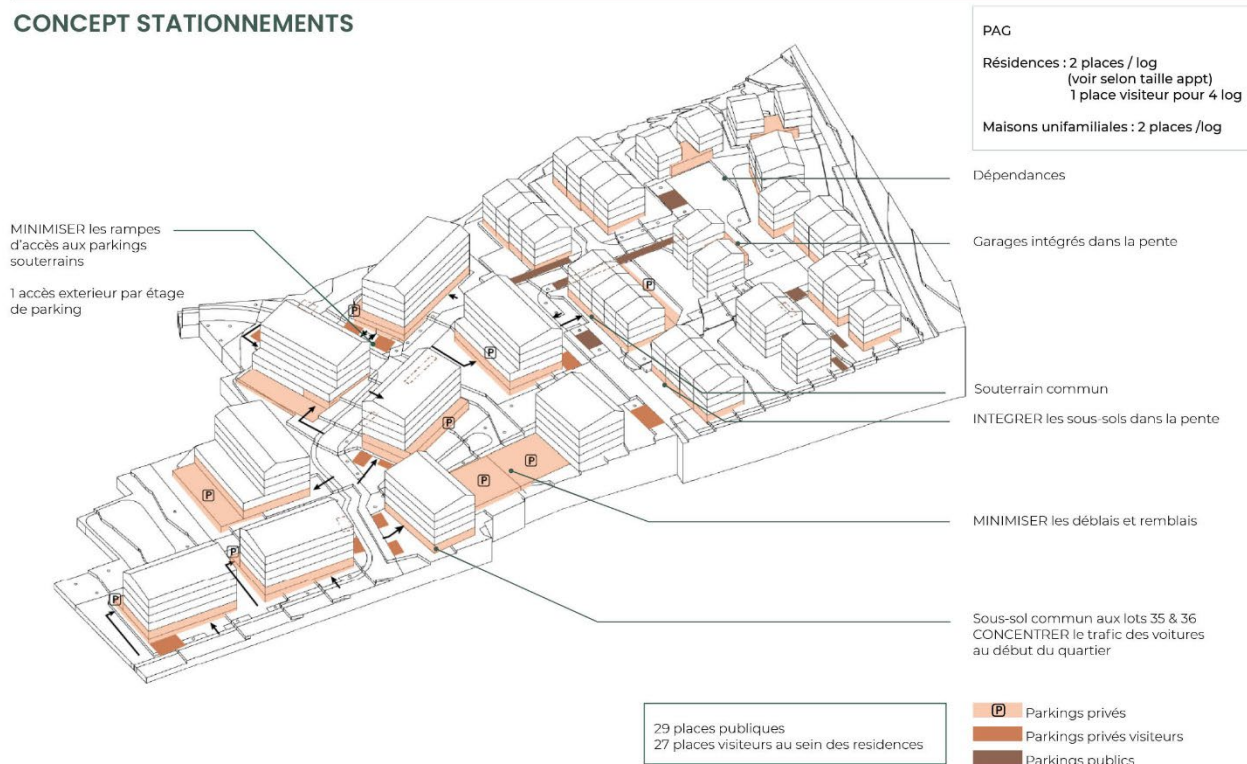


La gestion des stationnements sur le PAP se fait principalement grâce aux niveaux souterrains des maisons plurifamiliales. Compte-tenu de la topographie du site prononcée, le niveau d'implantation de chaque résidence a été étudié afin de proposer des niveaux de stationnement accessibles pour les automobiles. Le tout, sans compromettre l'intégration dans le site. C'est pourquoi toutes les résidences sont construites sur des socles dédiés au stationnement. Parfois, deux rampes sont prévues pour une même résidence. Cela s'explique par la topographie du site. Le recours à deux rampes permet d'appréhender de manière optimale la différence de niveau au lieu de créer un seul accès qui nécessiterait des mouvements de terre bien trop importants.

## Conception

Page 4

### CONCEPT STATIONNEMENTS



*Illustration à titre indicatif*

## C.5. Intégration au site

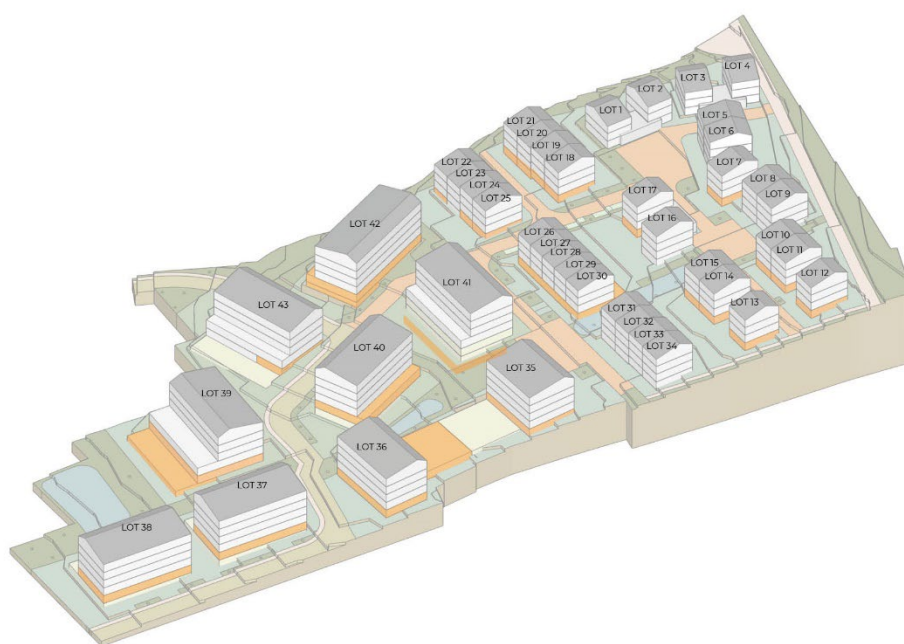
Compte-tenu de la topographie du site, il convient d'apporter une attention particulière à la volumétrie des gabarits constructibles. Le PAG, au travers des zones d'affectation qu'il définit présente une zone HAB-2 en partie basse du site et une zone HAB-1 en partie haute.

Les maisons plurifamiliales prendront place sur la partie basse du PAP et les maisons unifamiliales sur la partie haute du quartier.

En plus du jeu sur les retraits de niveaux et dans une volonté de maximiser l'intégration au site, un travail sur les toitures a été effectué afin de créer un jeu de pentes. Ce jeu présente des toitures principalement à double pente. Néanmoins, la particularité réside dans le faîte qui est désaxé par rapport à une toiture traditionnelle. Il en résulte des hauteurs au faîtage moins importantes. Ce désaxement permet aussi de créer des volumes dont les pentes de toitures sont plus en adéquation avec le site et de varier les ambiances et les perceptions des bâtiments dans le quartier.

### Conception

#### SOUS-SOLS COMPTABILISES



*Illustration à titre indicatif*

## C.6. Typologies de logement

Le présent PAP prévoit une mixité de logements et de typologies directement liées au zonage du PAG.

L'ensemble des unités de logement sont réparties comme suit :

- 34 unités unifamiliales,
- 108 unités de logement plurifamiliales.



## C.7. Gestion de la surface constructible brute

Comme mentionné ci-avant pour les volets concernant l'intégration sur le site et les stationnements, la présence de niveaux partiellement ou entièrement enterrés est à prendre en compte assez tôt dans la conception et la programmation du PAP.

En effet, la manière dont ces niveaux sont implantés a une répercussion directe sur la manière de comptabiliser la surface constructible brute pour chaque lot.

C'est pourquoi, il s'est avéré impératif d'esquisser pour chaque bâtiment le fonctionnement des niveaux enterrés afin de détecter là où il est nécessaire d'allouer des mètres carrés de surfaces constructible brute ou non.

Aussi, étant donné que les surfaces non closes ne sont pas à comptabiliser en tant que surface constructible brute, dans certains cas les murs de certains niveaux semi-enterrés seront revêtus de claustras ou de bardages ajourés. Cette particularité donnera la possibilité aux architectes plus de

possibilités pour créer des architectures innovantes et permet aussi de consacrer de la SCB en priorité pour les logements et non pour les espaces de circulation ou de stationnement par exemple.

## Conception

### SURFACE NON CLOSES

**VOLUME CONSTRUIT**

**GABARIT POSSIBLE**

COMBLES /RETRAIT	0 m <sup>2</sup>
IV LOGEMENTS	450 m <sup>2</sup>
III LOGEMENTS	450 m <sup>2</sup>
II LOGEMENTS	450 m <sup>2</sup>
STATIONNEMENT	230 m <sup>2</sup>
I5 STATIONNEMENT	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SCB</b>	<b>1580 m<sup>2</sup></b>

SURFACES NON CLOSES 310 m<sup>2</sup>

COUPE LOT 41

PLAN PAPNQ - LOT 41

**SURFACES NON CLOSES**

*"Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute."*

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» - Article II Terminologie.

**SURFACES NON CLOSES 310 m<sup>2</sup>**

Non comptabilisées dans la SCB

SCB 230 m<sup>2</sup>

NIVEAU I

NIVEAU SOUS-SOL

On entend par « surface non close » une surface dont l'ensemble des façades est ouvert à plus de 50 %. Des éléments tels que des bardages ajourés ou des clostres en briques peuvent être utilisés, à condition que l'ouverture totale sur les quatre façades atteigne au minimum 50 % de la surface totale.

À titre d'exemple, cela peut correspondre à deux façades fermées et deux façades entièrement ouvertes, ou encore à des façades ajourées dont l'ouverture totale dépasse 50 % de la surface.

Concernant les surfaces en sous-sol ou partiellement en sous-sol, seules les surfaces non aménageables ne sont pas prises en compte, qu'elles soient closes ou non closes.

Pour les surfaces partiellement en sous-sol, il y a lieu de se référer à la définition du RGD : Niveau en sous-sol : est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est assis en dessous du terrain naturel.

Si vous avez d'autres questions, n'hésitez pas à contacter mes collègues en copie, car je serai absent jusqu'au 2 mai.

**mat beschte Gréiss, avec mes meilleures salutations, mit freundlichen Grüßen,**

**Vanessa Skuvie**

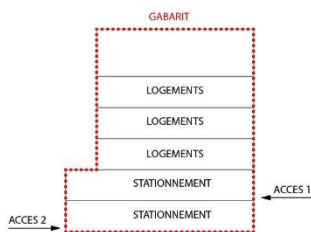
Service Urbanisme  
Architecte-Urbaniste

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministre des Affaires Intérieures  
Département aménagement communal et du développement urbain

Bardage ajouré, ouvert au rez-de-chaussée de l'immeuble  
source: archdaily.com, Alvear AV Residence / Estudio VZ Arquitectos

### GABARITS RESIDENCES

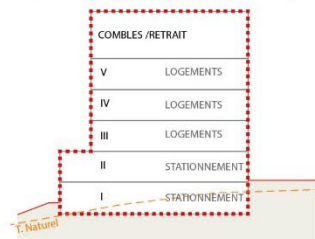
#### CONCEPT GLOBAL DES GABARITS



#### DETERMINATION DES NIVEAUX EN FONCTION DU TERRAIN NATUREL

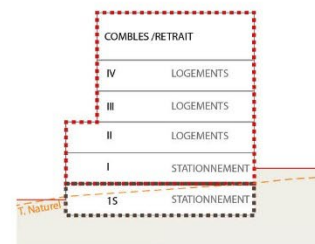
*«Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est assis en dessous du terrain naturel.»*

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» - Article II Terminologie.

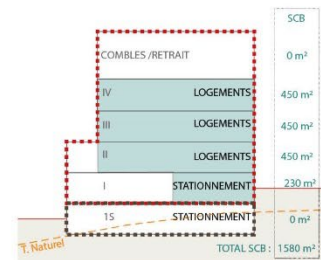


Exemple du lot 42

#### RAPPORT ENTRE LA SCB ET LE GABARIT



Exemple du lot 41



Exemple du lot 42

Illustration à titre indicatif

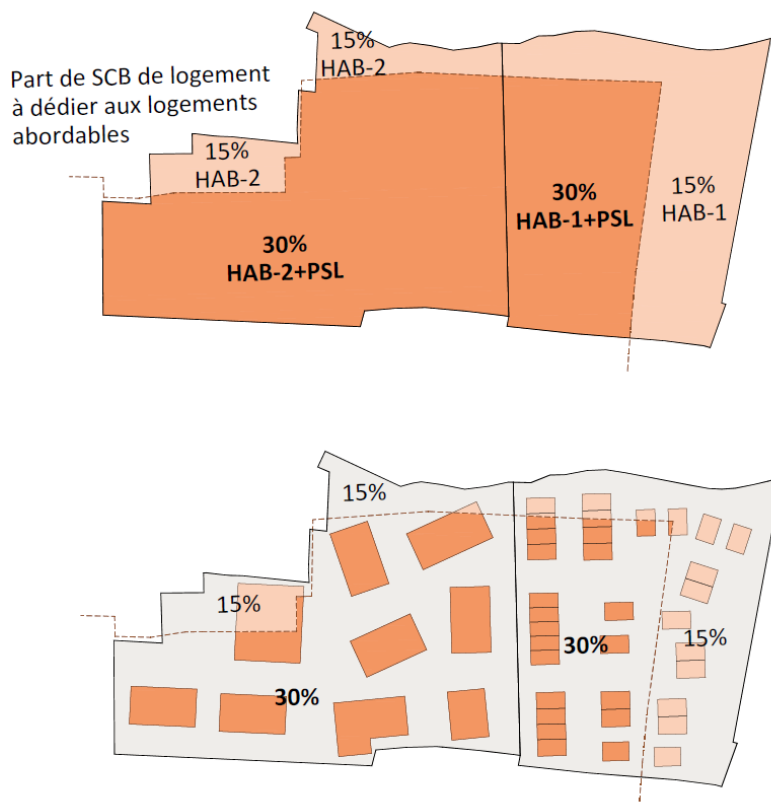


## C.8. Pacte logement 2.0 (art. 29Bis)

L'annexe I – Tableau récapitulatif du présent rapport justificatif présente les différentes surfaces et leur conformité face aux coefficients d'utilisation du sol dans fixés le PAG.

Etant donné la présence d'une zone PSL sur la zone soumise à PAP-NQ, au sein de cette zone soumise à PAP-NQ, le taux de surface constructible brute servant à l'habitat et à dédier au logement à coût modéré varie d'un endroit à l'autre du PAP.

L'illustration ci-dessous identifie les différentes zones du PAP en fonction du pourcentage de surface SCB à dédier au logement à coût modéré suivant l'application du deuxième alinéa de l'art. 29bis.



Il est donc nécessaire d'identifier plus précisément la localisation de la SCB constructible dans le PAP afin de déterminer quel taux est à appliquer dans le cadre de l'art.29bis.

Ce faisant, un tableau identifie ces informations lot par lot et bloc constructible par bloc constructible pour déterminer la somme totale de SCB à dédier au logement à coût modéré. Ce dernier se trouve dans l'*Intercalaire 4 – Annexes complémentaires* du présent dossier de PAP-NQ.

Au total **7 665.75 m<sup>2</sup> SCB** sont à dédier au logement à coût modéré. Cette surface est répartie entre les lots **26-30, 35, 36 et 39**.

Toutes les surfaces à dédier au logement à coût modéré ainsi que leur localisation dans le projet sont à consulter dans l'article afférent de la partie écrite du présent projet.

## C.9. Gestion des eaux pluviales

Le concept de gestion des eaux pluviales s'établi selon deux stratégies : l'une sous forme de canalisations enterrées, l'autre via des fossés ouverts et bassin de rétention aériens.

Les eaux pluviales de la partie est du PAP seront principalement collectées au travers de canalisations enterrées en voiries. Puis, redirigées vers des noues présentes dans l'espace vert central.

La partie ouest, en contre-bas du projet, est caractérisée par un bassin de rétention aérien additionné d'un bassin enterré. Ce dernier aura pour but de collecter toutes les eaux qui auront transité au travers des noues de rétention et des canalisations pour aboutir au point bas du site.

Le projet d'assainissement établi par le bureau d'études Tecna ingénieurs-conseils s.à.r.l. est joint au présent dossier dans l'*Intercalaire 4 – Annexes complémentaires*.



## C.10. Surfaces à céder

Etant donné la volonté de créer de nombreux espaces qualitatifs aux utilisateurs du quartier et par les contraintes techniques liées à la gestion des eaux, la surface cédée au domaine public communal s'élève à 106,83 a, soit 32,57 % de la surface brute du PAP-NQ.



# Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

## Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

PAP-NQ SD LO08 "Auf der Hoh" LORENTZWEILER - HAB-1; HAB-2; PSL

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

## Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 328.03 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" : **DL**            / 45 **CUS**            / 0.75 **COS**            / 0.45 **CSS**            / 0.80

## Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :  oui

### Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 15 % *A calculer en fonction de la localisation de la SCB dédiée au logement pour PSL*

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : 26 981 m<sup>2</sup>

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 4 047 m<sup>2</sup>

### Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : 0.00 ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 100.00 %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 24 602 m<sup>2</sup>

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : 0 m<sup>2</sup>

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 2 460 m<sup>2</sup>

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 27 062 m<sup>2</sup>

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 110.00 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : **DL** 0.000 / 49.500 **CUS** 0.000 / 0.825 **COS** 0.000 / 0.495 **CSS**            / 0.880

## Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée						
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum						
1	3.45	ares		1	u.		306	m <sup>2</sup>		306	/	306	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		102	m <sup>2</sup>	139	m <sup>2</sup>
2	3.00	ares		1	u.		306	m <sup>2</sup>		306	/	306	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		102	m <sup>2</sup>	139	m <sup>2</sup>
3	3.09	ares		1	u.		306	m <sup>2</sup>		306	/	306	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		102	m <sup>2</sup>	139	m <sup>2</sup>
4	3.38	ares		1	u.		306	m <sup>2</sup>		306	/	306	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		102	m <sup>2</sup>	139	m <sup>2</sup>
5	3.25	ares		1	u.		312	m <sup>2</sup>		312	/	312	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		104	m <sup>2</sup>	149	m <sup>2</sup>
6	3.33	ares		1	u.		312	m <sup>2</sup>		312	/	312	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		104	m <sup>2</sup>	149	m <sup>2</sup>
7	4.71	ares		1	u.		312	m <sup>2</sup>		312	/	312	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		104	m <sup>2</sup>	155	m <sup>2</sup>
8	2.60	ares		1	u.		312	m <sup>2</sup>		312	/	312	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		104	m <sup>2</sup>	144	m <sup>2</sup>
9	2.54	ares		1	u.		312	m <sup>2</sup>		312	/	312	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		104	m <sup>2</sup>	144	m <sup>2</sup>
10	3.06	ares		1	u.		312	m <sup>2</sup>		312	/	312	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		104	m <sup>2</sup>	146	m <sup>2</sup>
11	2.70	ares		1	u.		312	m <sup>2</sup>		312	/	312	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		104	m <sup>2</sup>	146	m <sup>2</sup>
12	3.28	ares		1	u.		306	m <sup>2</sup>		306	/	306	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		102	m <sup>2</sup>	144	m <sup>2</sup>
13	3.51	ares		1	u.		306	m <sup>2</sup>		306	/	306	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		102	m <sup>2</sup>	143	m <sup>2</sup>
14	2.82	ares		1	u.		312	m <sup>2</sup>		312	/	312	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		104	m <sup>2</sup>	143	m <sup>2</sup>
15	3.00	ares		1	u.		312	m <sup>2</sup>		312	/	312	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		104	m <sup>2</sup>	143	m <sup>2</sup>
16	3.90	ares		1	u.		312	m <sup>2</sup>		312	/	312	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		104	m <sup>2</sup>	143	m <sup>2</sup>
17	4.40	ares		1	u.		312	m <sup>2</sup>		312	/	312	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		104	m <sup>2</sup>	143	m <sup>2</sup>
18	2.51	ares		1	u.		293	m <sup>2</sup>		293	/	293	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		98	m <sup>2</sup>	133	m <sup>2</sup>
19	1.80	ares		1	u.		293	m <sup>2</sup>		293	/	293	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		98	m <sup>2</sup>	133	m <sup>2</sup>
20	1.80	ares		1	u.		293	m <sup>2</sup>		293	/	293	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		98	m <sup>2</sup>	133	m <sup>2</sup>
21	2.68	ares		1	u.		293	m <sup>2</sup>		293	/	293	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		98	m <sup>2</sup>	133	m <sup>2</sup>
22	2.70	ares		1	u.		294	m <sup>2</sup>		294	/	294	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		98	m <sup>2</sup>	144	m <sup>2</sup>
23	1.93	ares		1	u.		273	m <sup>2</sup>		273	/	273	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		91	m <sup>2</sup>	137	m <sup>2</sup>
24	1.90	ares		1	u.		273	m <sup>2</sup>		273	/	273	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		91	m <sup>2</sup>	137	m <sup>2</sup>
25	2.40	ares		1	u.		294	m <sup>2</sup>		294	/	294	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		98	m <sup>2</sup>	144	m <sup>2</sup>
26	2.31	ares		1	u.		283	m <sup>2</sup>		283	/	283	m <sup>2</sup>	283	m <sup>2</sup>		114	m <sup>2</sup>	289	m <sup>2</sup>
27	1.80	ares		1	u.		283	m <sup>2</sup>		283	/	283	m <sup>2</sup>	283	m <sup>2</sup>		114	m <sup>2</sup>	163	m <sup>2</sup>
28	1.48	ares		1	u.		283	m <sup>2</sup>		283	/	283	m <sup>2</sup>	283	m <sup>2</sup>		114	m <sup>2</sup>	153	m <sup>2</sup>
29	1.48	ares		1	u.		283	m <sup>2</sup>		283	/	283	m <sup>2</sup>	283	m <sup>2</sup>		114	m <sup>2</sup>	153	m <sup>2</sup>
30	1.93	ares		1	u.		283	m <sup>2</sup>		283	/	283	m <sup>2</sup>	283	m <sup>2</sup>		114	m <sup>2</sup>	153	m <sup>2</sup>
31	2.52	ares		1	u.		293	m <sup>2</sup>		293	/	293	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		98	m <sup>2</sup>	258	m <sup>2</sup>
32	1.68	ares		1	u.		273	m <sup>2</sup>		273	/	273	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		91	m <sup>2</sup>	296	m <sup>2</sup>
33	1.68	ares		1	u.		273	m <sup>2</sup>		273	/	273	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		91	m <sup>2</sup>	246	m <sup>2</sup>
34	2.61	ares		1	u.		293	m <sup>2</sup>		293	/	293	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		98	m <sup>2</sup>	338	m <sup>2</sup>
35	12.69	ares		12	u.		1 496	m <sup>2</sup>		1 496	/	1 496	m <sup>2</sup>	1 496	m <sup>2</sup>		709	m <sup>2</sup>	1 280	m <sup>2</sup>
36	11.99	ares		12	u.		1 979	m <sup>2</sup>		1 979	/	1 979	m <sup>2</sup>	1 979	m <sup>2</sup>		677	m <sup>2</sup>	1 162	m <sup>2</sup>
37	12.19	ares		12	u.		1 758	m <sup>2</sup>		1 758	/	1 758	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		645	m <sup>2</sup>	1 052	m <sup>2</sup>
38	12.64	ares		12	u.		1 758	m <sup>2</sup>		1 758	/	1 758	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		645	m <sup>2</sup>	1 062	m <sup>2</sup>
39	16.81	ares		12	u.		2 777	m <sup>2</sup>		2 777	/	2 777	m <sup>2</sup>	2 777	m <sup>2</sup>		1 050	m <sup>2</sup>	1 496	m <sup>2</sup>
40	12.17	ares		12	u.		1 580	m <sup>2</sup>		1 580	/	1 580	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		540	m <sup>2</sup>	768	m <sup>2</sup>
41	11.61	ares		12	u.		1 580	m <sup>2</sup>		1 580	/	1 580	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		540	m <sup>2</sup>	773	m <sup>2</sup>
42	14.70	ares		12	u.		2 368	m <sup>2</sup>		2 368	/	2 368	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		630	m <sup>2</sup>	905	m <sup>2</sup>
43	14.61	ares		12	u.		1 570	m <sup>2</sup>		1 570	/	1 570	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>		780	m <sup>2</sup>	1 248	m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>210.64</b>	<b>ares</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>u.</b>	<b>0</b>	<b>26 981</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>26 981</b>	<b>26 981</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>7 666</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>9 684</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>15 332</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

Coefficients résultants du projet de PAP : **DL** 0.000 / 43.289 **CUS** 0.000 / 0.823 **COS** 0.000 / 0.460 **CSS** 0.728 **Log-abo** 28.411 %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui oui oui oui oui oui oui oui

