



**papaya**

urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « rue du Commerce » à Mamer

## Rapport justificatif

27 octobre 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>1. Introduction</b>	<b>4</b>
<b>2. Contexte règlementaire</b>	<b>5</b>
<b>2.1. PAG en vigueur</b>	<b>5</b>
2.1.1. Partie graphique	5
2.1.2. Partie écrite	6
<b>2.2. Schéma directeur</b>	<b>9</b>
<b>3. Contexte environnant</b>	<b>10</b>
<b>3.1. Localisation dans la Commune</b>	<b>10</b>
<b>3.2. Contexte proche</b>	<b>10</b>
<b>3.3. Situation existante</b>	<b>11</b>
<b>3.4. Relevé des biotopes</b>	<b>11</b>
<b>3.5. Gestion de l'eau</b>	<b>12</b>
<b>4. Concept urbanistique</b>	<b>13</b>
<b>4.1. Programme d'aménagement</b>	<b>13</b>
<b>4.2. Illustrations 3D</b>	<b>14</b>
<b>4.3. Typologies de logements</b>	<b>17</b>
<b>4.4. Circulation et stationnement</b>	<b>18</b>
<b>4.5. Surfaces à céder</b>	<b>19</b>
<b>4.6. Intégration dans le contexte existant</b>	<b>19</b>
<b>4.7. Aménagements des espaces privés</b>	<b>20</b>

# Préambule

Objet :	<b>Projet d'aménagement particulier nouveau quartier «rue du Commerce» à Mamer</b>  Rapport justificatif
Commune :	<b>Mamer</b>
Parcelles :	618/6478 – 618/6479
Conception :	<b>Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.</b> 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval Luxembourg
Maître d'ouvrage :	<b>Consorts Kurt</b> 13, rue Barbourg L-4022 Esch-sur-Alzette LUXEMBOURG
Propriétaires :	Monsieur Pawlik Daniel Monsieur Kurt Carlo Monsieur Kurt John
Date :	27 octobre 2025



# 1. 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 réglementaires 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 :

- Le plan cadastral mixte et le relevé parcellaire
- Les mandats
- Le certificat OAI
- Le levé topographique
- Le plan de contenance
- L'extrait du PAG en vigueur et schéma directeur

## Le présent rapport justificatif, et ses annexes :

- Le présent rapport justificatif
- La fiche annexe I « Tableau récapitulatif » (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
- La fiche annexe II « Données structurantes relatives au Projet d'Aménagement Particulier nouveau quartier » (annexe n°02 du présent rapport justificatif)

## Les annexes complémentaires :

- L'étude AGE
- Le relevé des biotopes

## Le plan d'aménagement particulier :

- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire : elle comprend plan et coupes, ainsi que le degré d'utilisation du sol par lot





## **Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

---

### **Art. 1 Zones d'habitation**

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

- La zone d'habitation 1 - HAB-1, et
- La zone d'habitation 2 - HAB-2.

#### **1.1 Zone d'habitation 1 - HAB-1**

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum..

### **Art. 12 Emplacements de stationnement**

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini comme suit :

- a) Le Bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement à ciel couvert ou à l'intérieur de la constructions pour voitures devant être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation, augmentant la surface exploitée de plus de 25 (vingt-cinq) m<sup>2</sup>, ceci ne comptant pas pour l'agrandissement d'une maison unifamiliale, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions.

Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

L'accès au garage ne compte comme une place de stationnement qu'à partir d'une largeur égale ou supérieur à 5 (cinq) mètres.

- b) Sont à considérer comme minimum :
- 2 (deux) emplacements par maison unifamiliale
  - 1 (un) emplacement pour un logement intégré
  - 1.5 (un et demi) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales
  - 1 (un) emplacement par logement à coût modéré (loi du 20 décembre 2019)
  
  - 1 (un) emplacement par tranche de 25 (vingt-cinq) m<sup>2</sup> de surface exploitable, sans les surfaces réservées aux installations secondaires (p.ex. sanitaires, aux dépôts de réserve, d'archives, aux ateliers de production, cage d'escalier), pour les bureaux, administrations, commerces, hôtels, cafés et restaurants.

- 3 (trois) emplacements réservés aux clients par un cabinet médical, paramédical ou autre profession libérale.

- 5 (cinq) emplacements pour une crèche (de 20 à 30 enfants), dont réservés 2 (deux) pour les employés et 3 (trois) réservés pour les parents

- 1 (un) emplacement par tranche de 50 (cinquante) m<sup>2</sup> de surface de niveau ou 1 (un) emplacement par tranche de 5 (cinq) salariés pour les établissements industriels et artisanaux.

- 1 (un) emplacement par 15 (quinze) m<sup>2</sup> de surface de vente relative aux grands ensembles commerciaux.

- 1 (un) emplacement par tranche de 10 (dix) sièges pour les salles de réunion, cinémas, théâtres, églises.

- 1 (un) emplacement par tranche de 30 (trente) m<sup>2</sup> de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 (quatre) places.

- pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre des places de stationnement et de parking en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.

- c) Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.
- d) Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Pour des raisons urbanistiques, de mobilité ou de sécurité le Bourgmestre pourra demander des emplacements supplémentaires ou réduire les emplacements sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages collectifs ne dispensent en aucun cas les aménagements privés.
- e) Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur la propriété en situation appropriée tout ou une partie des places imposées en vertu des alinéas précédents, il peut s'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire. Un règlement taxe communal fixera les conditions à observer, les montant et les modalités de paiement.  
Il en est de même du propriétaire qui est tenu de remplacer sur son fonds et en situation appropriée les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.
- f) Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.

- g) Par 50 places de stationnement, un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite est à aménager.
- h) Par tranche de six emplacements de stationnement en surface un arbre à haute tige doit être planté.

## **Art. 20 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

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 ».

## **Art. 22 Zones de servitude « urbanisation »**

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

### **B - Servitude « urbanisation – biotopes »**

La servitude « urbanisation – biotopes » vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes existants. Toutes constructions y sont interdites. Le PAP et/ou le concept d'aménagement doivent préciser la délimitation exacte, les mesures de conservation, d'entretien et de remplacement le cas échéant des biotopes à préserver.

On distingue :

- B1 - les biotopes sont à maintenir ;
- B2 - les arbres solitaires et en groupes sont à maintenir dans un espace vert naturel, y peuvent être aménagés des aires de jeux et de repos ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce.

### **H 1 - 23 - Servitude « urbanisation - habitat espèces protégées »**

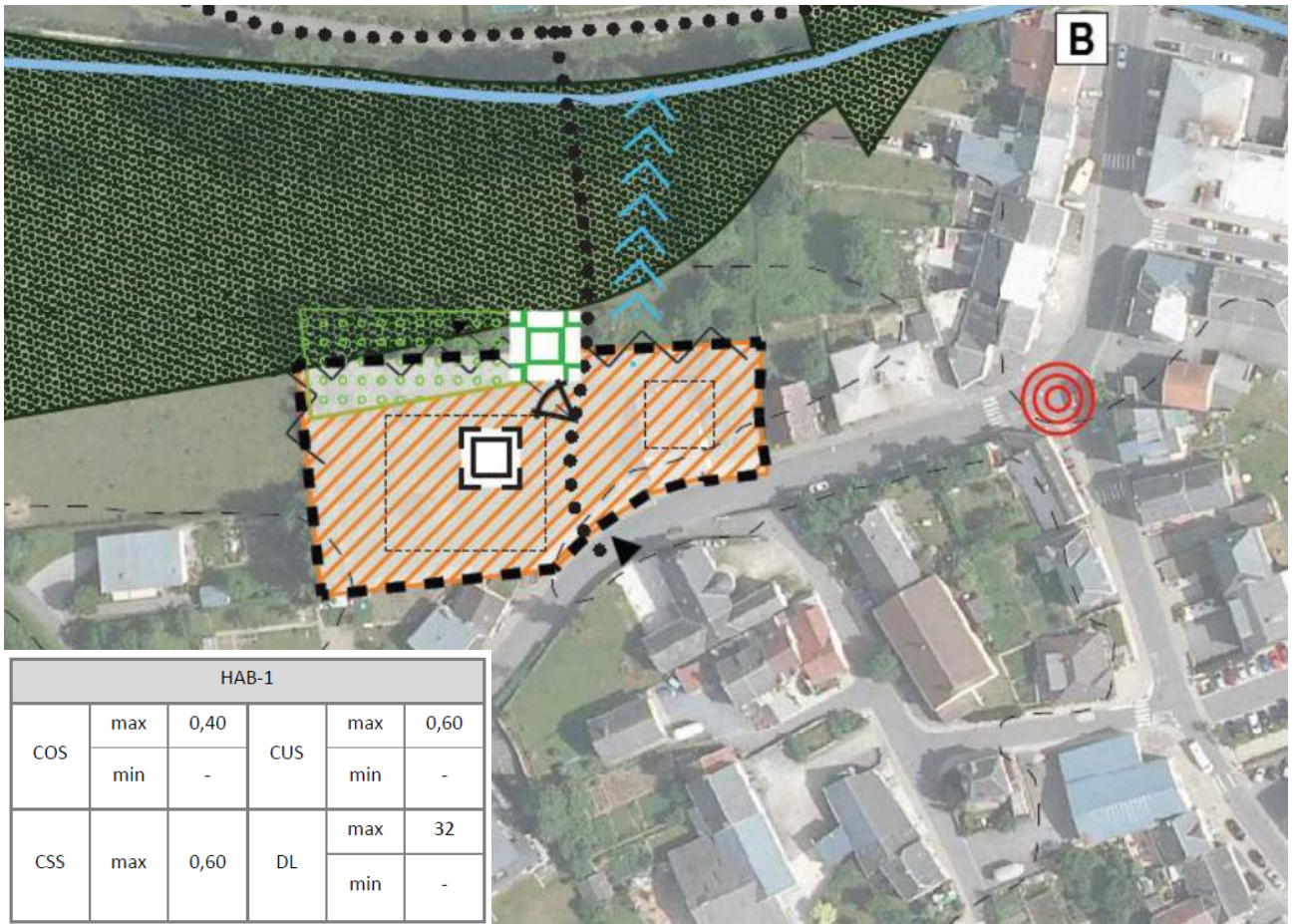
Les prescriptions relatives aux servitudes d'urbanisation définies avec une lettre "H" suivie d'un chiffre, marquées comme telles sur la partie graphique, à mettre en œuvre lors de l'élaboration des plans d'aménagement particulier (PAP NQ), sur la base du schéma directeur respectif, ainsi que lors de l'élaboration d'un lotissement de terrains (PAP QE), sont détaillées ci-après. La lettre H suivie par un chiffre sont indiqués également dans la partie graphique. Cette liste est à titre indicative et non exhaustive.

Elles sont détaillées *sur la base de la SUP*, comme suit:

Les articles énumérés 17 et 20 *sont ceux de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.*

H 8	Art. 20:
M7 Rue du Commerce	Im Zuge einer Erschließung der Planzone und hiermit verbundener potentiell notwendiger Abrissarbeiten sind die betroffenen Gebäude der Planzone vor einer Flächeninanspruchnahme durch einen Artenkunde-Spezialisten auf etwaige Individuen oder Quartiere geschützter Arten (speziell Fledermäuse) zu untersuchen. Vorhandene Individuen müssen in geeignete, nahe gelegene Lebensräume umgesiedelt werden. Vorhandene Quartiere müssen vor einer Zerstörung andernorts kompensiert werden (CEF-Maßnahmen).

## 2.2. Schéma directeur



## 3. Contexte environnant

### 3.1. Localisation dans la Commune



Ce plan d'aménagement particulier constitue en l'aménagement d'un nouveau quartier au sein de la localité de Mamer.

Situé le long de la rue du Commerce (C.R. 101), le site destiné à accueillir ce nouveau quartier se situe également à moins de 5 minutes à pied de la gare de Mamer. Les nombreuses autres commodités de la commune sont également accessibles en une quinzaine de minutes à pied.

### 3.2. Contexte proche

Le contexte bâti existant est caractéristique des localités luxembourgeoises. Au sud sur site se trouve le tissu bâti qui constitue Mamer, principalement composé de maisons unifamiliales.

Au Nord de la zone soumise à PAP, le couloir vert longeant le cours d'eau et qui traverse la localité s'y trouve.

Les voies de chemin de fer, quant à elles, se situent à l'ouest.



### 3.3. Situation existante

Le présent projet de PAP-NQ comprend une topographie importante constituant ligne de crête qui traverse le site de part en part. De plus, des bâtiments existants à l'abandon, de type hangar sont aussi présents.

De plus, le terrain en sa limite Nord est constitué d'une bande de végétation qui possède un certain intérêt écologique détaillé ci-après.

Le projet tel que présenté n'exploite qu'une partie de la zone soumise à PAP-NQ telle que définie au PAG. La parcelle située à l'extrême est du périmètre n'est pas prise en compte pour le développement du projet.

Etant donné plusieurs la présence du chemin repris, les contraintes de recul pour l'implantation des habitations sont d'application. La prise en compte de ces contraintes et de la topographie du site sont tout aussi importantes pour la mise en place de la voie de desserte de ce quartier.

### 3.4. Relevé des biotopes

Au vu de la végétation principalement au Nord du périmètre soumis à PAP-NQ et étant donné un contexte plus large caractérisé par des étendues bocagères, une grange abandonnée et la présence d'un cours d'eau non loin, plusieurs études et analyses ont été menées.

Les bureaux Papaya – urbanistes architectes associés et Ecofirst ont mené respectivement un inventaire de terrain et une étude faunistique. Ces démarches ont permis de mettre en exergue des haies vives et broussailles, des arbres et groupes d'arbres dont certains constituent l'habitat d'espèces d'intérêt communautaire. D'autres espèces comme le moineau domestique et le rougequeue noir ont fait du hangar abandonné leur domicile.

En outre, une servitude de type « urbanisation – biotopes » couvre toute la limite nord du PAP de manière à protéger la structure écologique existante.

Etant donné que le présent projet prévoit la destruction notamment du hangar servant d'abri et la modification de l'environnement des différents biotopes, des mesures compensatoires sont d'application.

Les études réalisées et leurs conclusions se trouvent dans l'*Intercalaire 4 – Annexes complémentaires* du présent dossier.



### 3.5. Gestion de l'eau

Le bureau d'études ICLux a, quant à lui, été désigné pour les aspects liés à la gestion de l'eau.

En dérogation au schéma directeur, et compte tenu de la topographie du site dont le point bas se situe au Sud de la zone soumise à PAP-NQ, et compte-tenu des contraintes cadastrales, il n'est pas possible de diriger les eaux pluviales vers le Nord comme préconisé par le plan du schéma directeur. En conséquence, le principe retenu pour l'évacuation des eaux pluviales des parcelles privées est le suivant : celles-ci sont canalisées et acheminées gravitairement vers le bassin de rétention situé en partie basse du site. Etant donné les propriétés du sol peu propices à l'infiltration, la mise en place d'un bassin de rétention à ciel ouvert à raccorder lui-même sur le réseau existant s'avère nécessaire. Le bassin est, quant à lui, raccordé au réseau d'évacuation présent dans la rue du Commerce.

La végétalisation des dépendances, des toitures vertes et le recouvrement des niveaux en sous-sol permettront de limiter la nécessité de traiter ces eaux de pluies.

Sur base du dossier établi par le bureau d'études ICLux, l'Administration de la gestion de l'eau a délivré son arrêté autorisant les infrastructures du PAP en date du 18 février 2025 sous la référence EAU-AUT-24-0361. Les documents relatifs à la demande d'autorisation ainsi que les courriers de l'AGE se trouvent dans l'intercalaire 4 – *annexes complémentaires* du présent dossier de PAP.

## 4. Concept urbanistique

### 4.1. Programme d'aménagement

Compte tenu des contraintes de topographique, du maillage écologique établi par les servitudes définies au PAG et des contraintes relatives à l'Administration des Ponts et Chaussées, le projet se veut s'insérer au mieux dans le contexte qui lui est donné sans venir perturber les composantes territoriales qui font à la fois ses contraintes mais surtout ses atouts.

Le bâti projeté et son implantation sont particulièrement liés à la topographie du terrain. De cette manière, un premier gabarit destiné à une maison plurifamiliale vient s'implanter dans le site en tirant parti de la topographie pour y insérer un niveau enterré pour les fonctions de stationnement. Puis, quatre maisons unifamiliales viennent prendre place dans un alignement légèrement différent pour ne pas créer un espace rue monotone. Ces habitations unifamiliales en bande sont aussi implantées sur un niveau en sous-sol. Plus loin, dans le quartier se dressent deux maisons unifamiliales isolées.

Cette stratégie d'implantation vise à optimiser l'espace au sol requis pour ce type d'habitation. En effet, la combinaison d'une topographie particulière, de reculs à appliquer vis-à-vis du chemin repris et de la zone de servitude pour les biotopes, une partie substantielle du terrain n'est dès lors pas constructible. Une gestion habile des remblais et déblais devra permettre de minimiser l'impact visuel des niveaux en sous-sol enterrés.

La voie de desserte est à considérer comme une aire d'accès plutôt que comme une voirie. Elle permet d'accéder aux habitations et de proposer un peu de stationnement au public, en s'articulant avec l'espace vert public et le bassin de rétention. Cette disposition permet aussi de créer un recul suffisant par rapport aux habitations voisines au PAP et ne pas créer une situation peu favorable d'une habitation implantée en surplomb par rapport à une autre.

Au Nord-ouest du PAP, un espace vert public est également créé de manière à maintenir et à renforcer le maillage végétal existant. Un chemin piéton pourra être créé, comme le suggère le schéma directeur.

Cette volonté d'intégrer le bâti dans son contexte, se marque aussi au niveau du jeu de toitures. En effet, la résidence ainsi que les 4 maisons en bande adoptent une toiture plate tandis que les deux maisons unifamiliales isolées sont projetées avec une toiture à double pente afin de correspondre au mieux au tissu rural existant.



## 4.2. Illustrations 3D

Les illustrations présentes ci-dessous font état des gabarits suivants :

- Blanc : gabarit constructible maximal constructible
- Orange : gabarit maximal constructible de la construction projetée hors de ce PAP-NQ



*Vue depuis le Sud-est du PAP*



*Vue depuis le Sud-ouest  
du PAP*



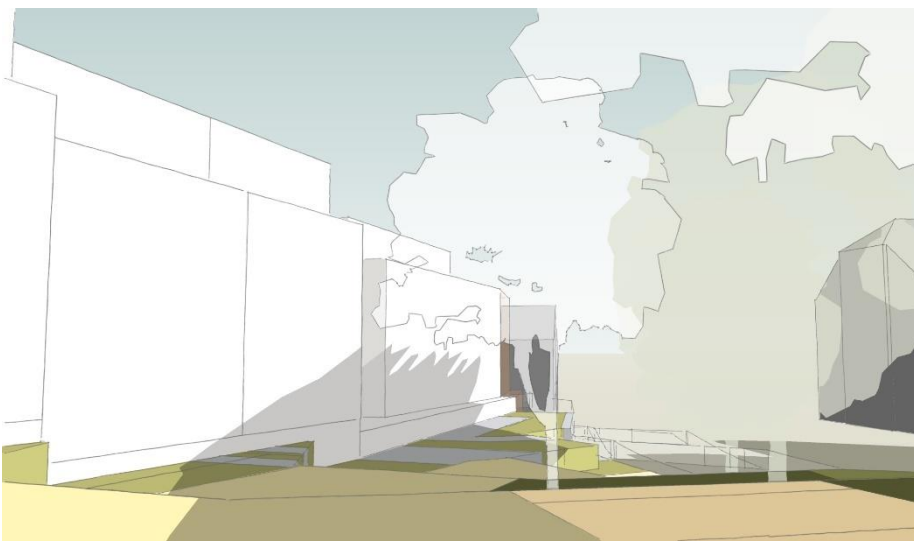
*Vue depuis le Nord-ouest*



*Vue depuis le Nord-est*



*Vue depuis la rue du Commerce*



*Vue depuis l'aire de rebroussement*



*Vue depuis la rue du Commerce*

### 4.3. Typologies de logements et logement à coût modéré

Le coefficient de densité de logement prévue au PAG est de 32 log/ha. Au vu du périmètre du PAP de près de 34,6 a, 12 unités de logements peuvent être projetées maximum suivant les dispositions de l'art.29 bis.

Le projet d'aménagement particulier prévoit donc la mise en place de 12 unités de logement réparties comme suit :

- 6 maisons unifamiliales dont 2 jumelées et 4 en bande ;
- 1 résidence de 6 unités de logements.

A cet égard, 50% des logements sont de type plurifamilial et respecte donc la proportion inscrite au PAG de minimum 50% de logements unifamiliaux.

Conformément aux dispositions de l'art.29bis, le lot 4, constituant une maison unifamiliale en bande a été attribuée au logement à coût modéré. Cette unité de logement représente 230 m<sup>2</sup> SCB et permet de couvrir les 10% requis de SCB dédiée au logement à consacrer au logement abordable. Les valeurs précises sont explicitées à l'Annexe I – Tableau récapitulatif du présent rapport.



## 4.4. Circulation et stationnement

L'accès principal du PAP se fait via la rue du Commerce (C.R. 101).

Une aire d'accès prend place afin de desservir les logements tout en proposant un espace de manœuvre et des emplacements de stationnement.

Le lot 1 possède un niveau en sous-sol pour le parking commun de la résidence. Les lots 2-4 ont également un niveau souterrain commun pour l'aménagement de parkings. Ces souterrains sont accessibles par une rampe commune avec une servitude de passage, accessible depuis la nouvelle voirie.



## 4.5. Surfaces à céder

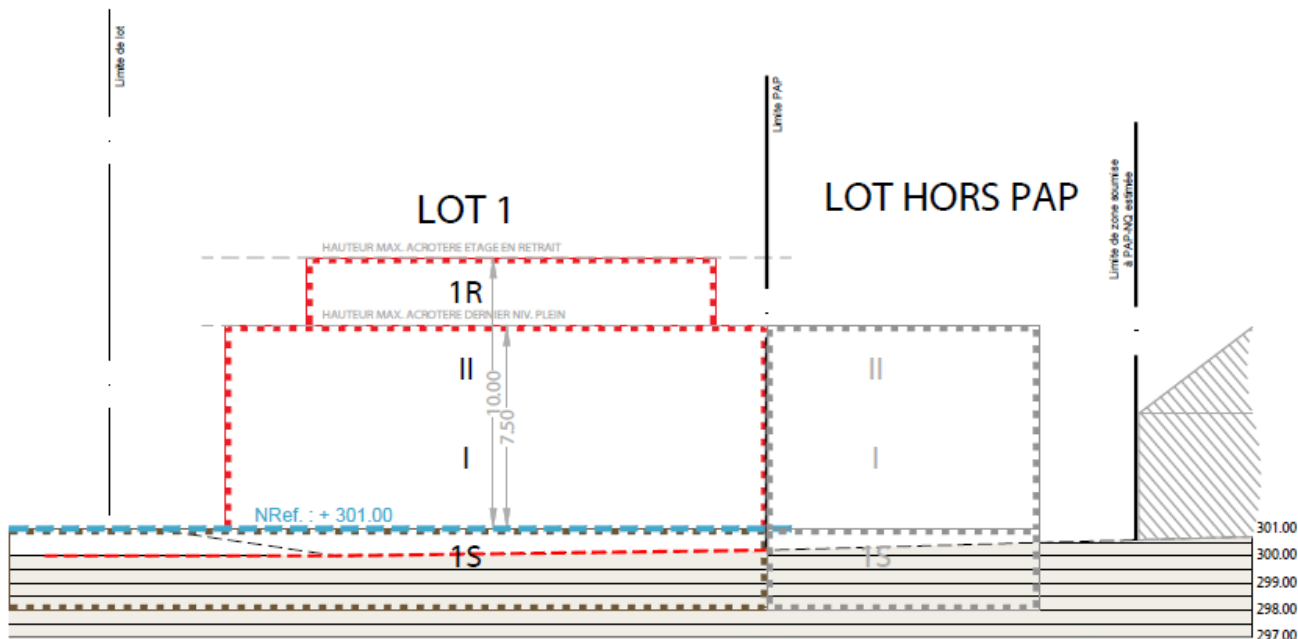
La surface cédée au domaine public s'élève à 9,19 ares soit 26,56 % de la surface du projet d'aménagement particulier.



## 4.6. Intégration dans le contexte existant

Etant donné que le présent projet ne prévoit l'aménagement que d'une partie de la zone soumise à PAP-NQ, il convient de veiller à l'intégration de la construction qui pourrait prendre place sur la partie de zone soumise à PAP-NQ restante.

Au vu des coefficients repris au PAG, une seule unité d'habitation pourrait prendre place sous forme d'une maison unifamiliale accolée à la résidence. Compte-tenu des surfaces maximales disponibles pour cette habitation, cette dernière pourrait s'établir sur maximum deux niveaux pleins et un niveau en sous-sol.



## 4.7. Aménagements des espaces privés

### Aménagement des espaces libres

L'aménagement à l'avant des constructions ainsi que le choix des clôtures doit participer à la qualité du cadre de vie du quartier.

Les espaces libres à l'avant des constructions doivent être ouverts sur le domaine public, à l'image des usoirs traditionnels. L'objectif est d'obtenir un espace public convivial ouvert et de ne pas renfermer les constructions derrière des clôtures ou des haies.

Il est recommandé de planter les espaces extérieurs dans le but de créer un paysage généreux et naturel, d'apporter de l'ombre en été, de participer au maintien de la biodiversité locale, etc.



*Am Gaart à Saeul*

*Aspect recherche concernant l'aménagement des espaces privés à l'avant des constructions*



Le recul avant des constructions est à aménager en un jardin rural, offrant une certaine mixité de plantations et de revêtements de sol qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales. Les jardins à pierres ainsi que les surfaces recouvertes que par des écorces de pins ou similaires sont à proscrire.

*A gauche : jardins de pierres à proscrire*

### **Boite aux lettres et armoires de concessionnaires**

Les armoires de concessionnaires et les boites aux lettres doivent être intégrées harmonieusement avec le reste de la construction et la rue.

Elles peuvent par exemple s'insérer dans un élément maçonné qui participe à marquer l'entrée ou bien directement dans une haie taillée. L'objectif est de les rendre le plus discret possible.



*Exemple d'intégration des boites aux lettres et armoires de concessionnaires*

# 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 "rue du Commerce" - Mamer - [HAB-1]

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 : 34.60 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" : DL minimum / 32 CUS minimum / 0.60 COS minimum / 0.40 CSS 0.60

## 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 : 10 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : 2 258 m<sup>2</sup>

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 226 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 : 2 076 m<sup>2</sup>

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : 226 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) : 185 m<sup>2</sup>

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 2 261 m<sup>2</sup>

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 108.91 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : DL minimum / 0.000 / maximum / 35.200 CUS minimum / 0.000 / maximum / 0.653 COS minimum / 0.000 / maximum / 0.436 CSS 0.653

## 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	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum
1	<u>7.19</u> ares		<u>6</u> u.		<u>715</u> m <sup>2</sup>		<u>715</u> /	<u>644</u> m <sup>2</sup>			<u>459</u> m <sup>2</sup>	<u>546</u> m <sup>2</sup>
2	<u>2.86</u> ares		<u>1</u> u.		<u>255</u> m <sup>2</sup>		<u>255</u> /	<u>230</u> m <sup>2</sup>			<u>112</u> m <sup>2</sup>	<u>125</u> m <sup>2</sup>
3	<u>2.02</u> ares		<u>1</u> u.		<u>255</u> m <sup>2</sup>		<u>255</u> /	<u>230</u> m <sup>2</sup>			<u>112</u> m <sup>2</sup>	<u>125</u> m <sup>2</sup>
4	<u>1.95</u> ares		<u>1</u> u.		<u>255</u> m <sup>2</sup>		<u>255</u> /	<u>230</u> m <sup>2</sup>	<u>230</u> m <sup>2</sup>		<u>112</u> m <sup>2</sup>	<u>125</u> m <sup>2</sup>
5	<u>2.73</u> ares		<u>1</u> u.		<u>255</u> m <sup>2</sup>		<u>255</u> /	<u>230</u> m <sup>2</sup>			<u>112</u> m <sup>2</sup>	<u>125</u> m <sup>2</sup>
6	<u>4.34</u> ares		<u>1</u> u.		<u>261</u> m <sup>2</sup>		<u>261</u> /	<u>235</u> m <sup>2</sup>			<u>113</u> m <sup>2</sup>	<u>154</u> m <sup>2</sup>
7	<u>4.22</u> ares		<u>1</u> u.		<u>261</u> m <sup>2</sup>		<u>261</u> /	<u>235</u> m <sup>2</sup>			<u>93</u> m <sup>2</sup>	<u>134</u> m <sup>2</sup>
8	<u>0.28</u> ares		<u>0</u> u.		<u>0</u> m <sup>2</sup>		<u>0</u> /	<u>0</u> m <sup>2</sup>			<u>0</u> m <sup>2</sup>	<u>28</u> m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<u>25.59</u> ares	<u>0</u> /	<u>12</u> u.	<u>0</u> /	<u>2 258</u> m <sup>2</sup>	<u>0</u> /	<u>2 258</u> /	<u>2 033</u> m <sup>2</sup>	<u>230</u> m <sup>2</sup>	<u>0</u> /	<u>1 115</u> m <sup>2</sup>	<u>1 362</u> m <sup>2</sup>

Coefficients résultants du projet de PAP : DL 0.000 / 34.682 CUS 0.000 / 0.653 COS 0.000 / 0.436 CSS 0.532 Log-abo 10.184 %

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

