



DIRECTION ARCHITECTE
SERVICE URBANISME

Modification ponctuelle du PAP

« Val Ste Croix »

Belair

Rapport justificatif

15 juin 2020

SOMMAIRE

1 CLASSEMENT AU PAG EN VIGUEUR	3
2 EXPOSÉ DES MOTIFS	3
3 ANNEXES.....	5
3.1 Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur	5
3.2 Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur.....	5
3.3 Extrait cadastral avec relevé parcellaire	5
3.4 Partie graphique approuvée.....	5
3.5 Partie écrite initiale.....	5
3.6 Partie écrite modifiée – version non-coordonnée	5

1 CLASSEMENT AU PAG EN VIGUEUR

Dans la partie graphique du PAG en vigueur, les fonds concernés par la présente modification ponctuelle du PAP « Val Ste Croix » sont classés comme :

- « zone d'habitation 1 [HAB-1] »,
- « zone d'habitation 2 [HAB-2] »,
- « zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] »,
- « zone de parc public [PARC] »,
- « zone de sports et de loisirs [REC] »

superposées par « un plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif » (BE-03).

2 EXPOSÉ DES MOTIFS

Le plan d'aménagement particulier (PAP) « Val Ste Croix » a été approuvé définitivement par le conseil communal en date du 9 juillet 2001 sous le numéro de référence 82a/8/88 et par le Ministre de l'Intérieur en date du 15 novembre 2002 sous le numéro de référence 12472-26C. La modification ponctuelle dite « Albus » portant sur les lots 29.1 à 29.5 ainsi que le lot 30.1 du PAP « Val Ste Croix » a été approuvée définitivement par le conseil communal en date du 26 janvier 2009 sous le numéro de référence 82a/2008/12 et par le Ministre de l'Intérieur en date du 2 avril 2009 sous le numéro de référence 15845-26C.

La présente modification ponctuelle porte uniquement sur la partie écrite initiale du PAP « Val Ste Croix »; la partie graphique du PAP n'est pas modifiée. L'objectif principal est de permettre également l'aménagement de logements dans les immeubles prévus pour les établissements publics/privés sur les lots 26 et 27 ainsi que les lots 30.1 à 30.3. Ainsi, à part de légères adaptations en vue d'une uniformisation des termes employés, la modification ponctuelle propose d'apporter des modifications sur certains points des articles suivants :

1. Définition

Il est proposé que les immeubles destinés aux équipements publics/privés peuvent dès lors également accueillir de l'habitation collective. En plus, en vue d'éviter la création de grands bâtiments monofonctionnels sur les lots 26 et 27 respectivement 30.1 à 30.3, il est précisé qu'une mixité des fonctions au sein d'un seul immeuble est possible.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La proposition de modification comporte une adaptation des dispositions sur les saillies de l'article 2 du PAP aux dispositions du PAG dit Joly respectivement le Règlement sur les Bâtisses en vigueur au moment de l'approbation du PAP.

4. Hauteur des constructions

Afin de regrouper toutes les dispositions sur les saillies sous l'article 2 du PAP, il est proposé de supprimer le dernier alinéa concernant les saillies.

5. Les marges de reculement

La partie écrite initiale du PAP reste muette sur l'aménagement des terrasses dans les marges de reculement. De ce fait, il est proposé de compléter l'article 5 par une disposition y relative.

6. Emplacements de stationnement

Pour la position des accès aux garages en sous-sol, il est précisé que les accès pourront se situer sur les façades donnant sur rue ainsi que sur les façades latérales.

Pour les maisons d'habitation collective R+2 (3,8 niveaux), l'accès aux garages en sous-sol pourra également se faire par la façade postérieure. En vue de limiter l'impact visuel de ces rampes d'accès, il est proposé de couvrir la partie de la rampe qui se situe dans le recul postérieur majoritairement par une toiture plate végétalisée ou une pergola végétale. Afin d'éviter que cette couverture soit exécutée comme volume complètement fermé, il est précisé que dans ce cas la porte de garage doit rester dans la bande de construction de 12,50 m.

Alors que la partie écrite initiale du PAP ne se prononçait pas sur les emplacements de stationnement pour les immeubles d'équipements publics/privés, d'hôtel et d'hébergement collectif, il est proposé de compléter le dernier alinéa de façon à ce que les dispositions en question ne soient valables non seulement pour les immeubles de bureaux et commerces, mais également valable pour les immeubles d'équipements publics/privés ainsi que les immeubles d'hôtel, d'hébergement collectif ou d'habitation collective.

En concordance avec les dispositions du Règlement sur les Bâtisses applicables pour les emplacements de stationnement, une taxe compensatoire pourra dès lors être demandée en cas d'impossibilité d'aménager les emplacements de stationnement requis sur la parcelle même ou dans un parc de stationnement à proximité.

8. Toitures et couvertures

En dehors de la toiture à versants et du comble à la Mansart, il est spécifié qu'un étage en retrait est admissible conformément aux dispositions du PAG dit Joly respectivement le Règlement sur les Bâtisses en vigueur au moment de l'approbation du PAP. Toutefois, dans ce cas l'angle du gabarit théorique maximal à respecter pour l'étage en retrait est également égal à 35° tel que prévu par le PAP initial pour la pente maximale des toitures à versants au lieu de 45° imposé par la partie écrite du PAG dit Joly.

Finalement, les dispositions sur les chiens assis sont complétées, alors que la partie écrite initiale du PAP ne comprend pas d'indication quant aux reculs à respecter pour les chiens assis respectivement les terrasses découpées dans le toit.

3 ANNEXES

- 3.1 Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur
- 3.2 Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur
- 3.3 Extrait cadastral avec relevé parcellaire
- 3.4 Partie graphique approuvée
- 3.5 Partie écrite initiale
- 3.6 Partie écrite modifiée – version non-coordonnée