

TRADI-LUX S.A.
37, rue de la Résistance
L-3340 HUNCHERANGE

Référence: 15577/17C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 15/10/08

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,



Jean-Marie HALSDORF

Vu et approuvé

Pétange, le

16 JUIN 2008

Pr le conseil communal :

Le Président,

Le Secrétaire,



Lotissement rue J.P. Kirchen à Pétange

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

(PROJET)

Suivant la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE ECRITE

Version modifiée suivant avis de Monsieur le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire
n° 15577/77C en date du 7 décembre 2007.

Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.

**RAUSCH**
& Associés

TABLE DES MATIERES

ART. 1	DEFINITION	3
ART. 2	OBJET	3
ART. 3	CONTENU	3
ART. 4	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	4
4.1	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DE LA PARCELLE	4
4.1.1.	Parcelle initiale	4
4.1.2	Parcelles projetées	4
4.2	MODE ET DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL	5
4.2.1	Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG	5
4.2.2	Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP	5
4.2.3	Prescriptions dimensionnelles	6
4.3	AUTRES PRESCRIPTIONS	7
4.4	ELEMENTS DE SAUVEGARDE	7
4.4.1	Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder	7
4.4.2	Critères de construction	7
ART. 5	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	8
5.1	FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE	8
5.2	AMENAGEMENT DES VOIES ET PLACES PUBLIQUES OU OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	8
5.2.1	Prescriptions réglementaires	8
5.2.2	Surfaces et matériaux	8
5.2.3	Infrastructures à créer	9
5.2.4	FRAIS D'INFRASTRUCTURES	9
5.3	AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS	9

ABREVIATIONS

CMU	Coefficient maximum d'utilisation au sol
COS	Coefficient d'occupation au sol
CUS	Coefficient d'utilisation au sol
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
RB	Règlement communal sur les bâtisses

ART. 1 DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 et ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du Règlement.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le Ministre.

Les terrains concernés se situent à Pétange et se trouvent partiellement en zone d'habitation, secteur à faible densité, et partiellement en zone verte de protection. (voir croquis article 4.1.1).

Art. 2 OBJET

Le projet prévoit la construction de maisons d'habitation unifamiliales jumelées par le garage ou isolées, soit un total de cinq unités. Les habitations auront une vocation résidentielle.

A priori, le lotissement abritera un logement par immeuble. Dans le règlement des bâtisses sont autorisés maximum un logement par unité d'habitation à caractère unifamilial; la densité maximale possible du projet serait alors de 21 unités/ha.

En vertu de la loi du 19 juillet 2004, modifiée par la loi du 19 juillet 2005, article 106 alinéa 1 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, un plan d'aménagement particulier est requis pour tout projet incluant un morcellement parcellaire.

Art. 3 CONTENU

Le présent PAP est scindé en deux parties:

- la partie écrite;
- la partie graphique.

Les annexes requises en vertu de l'application du Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 sont jointes à la partie graphique.

Le projet est complété par un rapport justificatif.

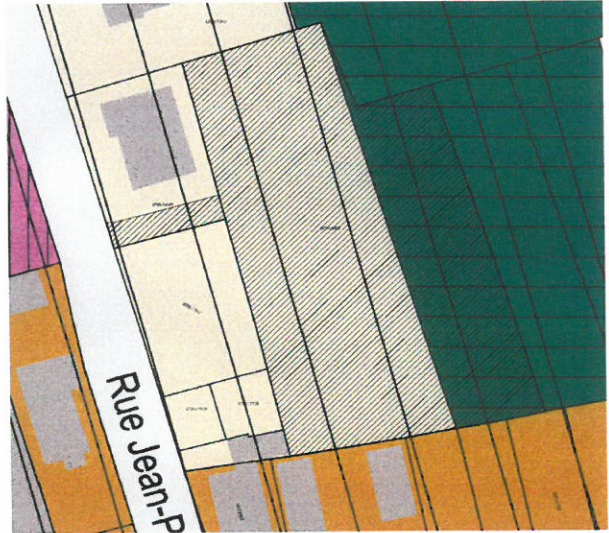
ART. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

4.1 Délimitation et contenance des lots et de la parcelle

4.1.1. Parcelle initiale

Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune Pétange, section A de Pétange, sous les n° 1298/6849, et 1298/6852.

Il y aura un échange entre les deux parcelles: à une distance latérale de 3,00 m de la maison n° 16, la largeur du passage sera cédée contre l'échange d'un terrain à l'arrière, de telle manière que la maison n° 16 aura un recul arrière de 10,00 m.



Caractéristiques principales des parcelles concernées par le projet:

No cadastral	Contenance totale des parcelles [ares]	Surface comprise dans le projet [ares]	Part relative	Titre de propriété
1298/6849	6,07	1,17	4 %	Heyar Cécile (1/2) Hoor Alfred Nicolas (1/2)
1298/6852	28,70	28,70	96 %	Tradi-Lux S.A.
Surface totale brute:	34,77	29,87	100 %	

4.1.2 Parcelles projetées

Le projet prévoit cinq terrains à bâtir pour maisons unifamiliales. Le détail ressort des tableaux du paragraphe ci-après.

4.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG

Suivant le plan d'aménagement général de la commune (décision ministérielle du 15 novembre 2005 référence 14735-17C), la parcelle n° 1298/6849 est classée en zone d'habitation de faible densité. La parcelle n° 1298/6852 est classée en zone de faible densité à l'avant et en zone verte à l'arrière (à une distance de 14,50 m de la limite arrière).

Le coefficient d'occupation au sol (COS) prescrit dans le présent PAP est de 0,30. Etant donné que le nombre maximal d'étages pleins est de 2, le coefficient maximal d'utilisation au sol est fixé à **CMU = COS x 2** soit 0,60. D'autres formes d'habitation ne sont pas prévues dans le cadre de ce PAP.

4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

Synthèse

Lot n°	Surface terrain ares	COS	CMU	CUS	COMMENTAIRES
1	1,81	-	-	-	Espace vert privé Maison isolée
2	4,31	0,23	0,46	-	
2a	0,22				
3	1,75	0,30	0,60	-	Maison jumelée
3a	1,61				
3b	0,15				
4	1,62	0,30	0,60	-	
4a	1,77				
4b	0,15				
5	3,18	0,14	0,28	-	
5a	3,62				
6	3,60	0,25	0,50	-	
7	6,02				
Total:	29,81				Terrain à céder à la commune

Notes explicatives:

CMU = Coefficient maximum d'utilisation au sol
 = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net
 COS = Coefficient d'occupation au sol
 = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net
 CUS = Coefficient d'utilisation au sol
 = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

Le CUS peut être utilisé pour déterminer l'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel, ce qui est sans objet dans le cadre du présent PAP.

Le rapport entre la surface de terrain à bâtir nette (23,79 ares) et la surface totale brute du terrain à bâtir (29,81 ares) est de 80 %.

L'emprise au sol maximale est limitée par les prescriptions dimensionnelles définies dans le paragraphe ci-après.

Il est précisé que les superficies figurent à titre indicatif et que les surfaces définitives des terrains à bâtir ainsi que des constructions et aménagements publics seront déterminés par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructures.

4.2.3 Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions pour le présent PAP sont les suivantes (en comparaison avec les prescriptions valables pour les zones d'habitation à faible densité):

Désignation	Prescriptions PAG (*)	Prescriptions PAP
Recul antérieur des constructions	6,00 m à partir de la voie publique.	Idem PAG
Profondeur maximale de la zone constructible	Les constructions seront implantées dans une bande de 20 m de profondeur. la profondeur des bâtiments est limitée à 15,00 m maximum.	Idem PAG
Recul postérieur des constructions	Les constructions doivent observer un recul sur la limite postérieure d'au moins 10,00 m.	Idem PAG
Reculs latéraux des constructions	Les constructions isolées ou accolées doivent observer un recul sur les limites latérales d'au moins 3,00 m.	Idem PAG
Niveaux	Les constructions ne peuvent comporter plus de 2 niveaux pleins.	Les combles pourront être aménagés en surface habitable.
Hauteur des constructions	Façade sur rue max. 7,00 m.	idem. PAG_ - pour les constructions accolées voir article 4.4.2

* Extraits du PAG. En cas de contradiction avec le PAG en vigueur ou dans le silence du présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions du règlement communal des bâtisses et du plan d'aménagement général (PAG) de la commune sont d'application. Pour de plus amples détails, il y a lieu de se référer au règlement en question.

4.3 Autres prescriptions

Désignation	Prescriptions PAG (*)	Prescriptions PAP
Toitures	Les toitures traditionnelles sont prescrites. Pente maximale de 45 degrés.	idem PAG pour les constructions accolées voir article 4.4.2
Emplacement de stationnements en surface et en souterrain	Min. 1 garage par logement. ¹	Min. 2 emplacements par logement sur fonds privés, garage ou car-port compris
Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction	-	Les espaces autour des bâtiments seront aménagés et entretenus comme jardin d'agrément.
Surfaces exécutées en dur	Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au minimum. Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable.	Idem PAG

4.4 Eléments de sauvegarde

4.4.1 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder

Néant

4.4.2 Critères de construction

Esthétique

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

Emploi et couleur des matériaux

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

Autres conditions

Constructions accolées: Les pentes de toiture des constructions accolées seront identiques.
A défaut d'accord écrit entre les deux propriétaires dans les marges prévues par le RB, la pente de toiture est fixée à 42°.

¹ article 3.19 du RB

ART. 5 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

5.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Les constructions publiques ou les aménagements publics prévus suivant le projet d'aménagement particulier comprennent notamment la nouvelle voie d'accès et un trottoir.

Etant donné que de ce fait, la surface à céder à la commune est inférieure au pourcentage fixé à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 (25 %), le promoteur et la commune s'accorderont sur une éventuelle indemnité compensatoire suivant les règles usuellement appliquées dans la commune.

5.2 Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

5.2.1 Prescriptions réglementaires

Tous les ouvrages seront conçus et leur réalisation surveillée par un homme de l'art dûment habilité par les dispositions légales. Les plans d'exécution, les bordereaux techniques et les devis y relatifs seront soumis pour approbation au collège des Bourgmestre et Echevins et aux autres services concernés avant le démarrage des travaux. Tout changement par rapport aux plans et prescriptions techniques approuvés est à soumettre au collège des Bourgmestre et Echevins dans les meilleurs délais. Les ouvrages sont à réceptionner par un homme de l'art en présence des responsables communaux et en présence des autres services concernés.

5.2.2 Surfaces et matériaux

Toutes les surfaces de la zone projetée faisant l'objet d'aménagements publics figurent dans les tableaux des pages suivantes.

Surface totale des constructions et aménagements publics			
Désignation	Surface [m ²]	Matériaux à employer	Commentaires
Voies de desserte, y compris rigole	372 m ²	revêtement en béton bitumineux en deux couches rigole de 4 files de pavés, respectivement file de pavés en béton tout basalte.	
Chemin piétons	78 m ²	Revêtement gravier avec deux files de pavés latérales.	
Verdure	152m ²	Gazon et/ou plantation arbustive indigène.	
Surface totale	602 m²		

5.2.3 Infrastructures à créer

Désignation	Matériaux à employer	Commentaires
Canalisation d'évacuation des eaux usées	Les raccordements des habitations se feront par des conduites en grès ou PP section DN 150 sur le tuyau de la rue de desserte DN 300 en béton armé et qui se raccorde au tuyau DN 800 existant via une chambre de visite.	
Raccordement au réseau d'adduction d'eau	Raccordement à la conduite existante en PVC DN 150 suivant les prescriptions du service technique communal et nouvelle conduite en fonte ductile DN 100 dans la nouvelle route de desserte.	
Extension du réseau électrique (CEGEDEL)	Suivant prescriptions de la CEGEDEL.	
Extension du réseau téléphonique (P&T);	Suivant prescriptions des P & T.	
Extension du réseau de l'éclairage public	Candélabres à choisir par l'administration communale.	
Extension du réseau de gaz	Suivant prescriptions du concessionnaire.	
Extension du réseau d'antenne collective	Suivant prescriptions du télé-distributeur	

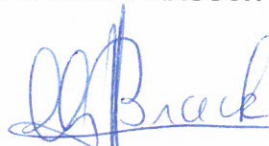
5.2.4 Frais d'infrastructures

Les frais des infrastructures décrites ci-devant sont intégralement à charge du lotisseur.

5.3 Aménagement des espaces verts

Le terrain situé entre la nouvelle voie d'accès et la limite de propriété sera aménagé en bande de verdure et cédé à la commune.

Établi à Wahl, le 14 mars 2008
Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack