

Vu et approuvé

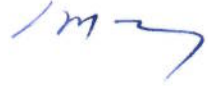
Pétange, le

12 DEC. 2008

Pr le conseil communal :

Le Président,

Le Secrétaire,



Commune de Pétange

Référence: 15641/17C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 20/02/09

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



Site « Croix St. Pierre », Rodange

Jean-Marie HALSDORF

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NORD 2

Partie écrite

Version du 30.11.2007

Adaptée le 26.08.08

Vu et approuvé

Pétange, le

29 SEP. 2008

Pr le conseil communal :

Le Président,

Le Secrétaire,



Commune de Pétange.....	1
Site « Croix St. Pierre », Rodange.....	1
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NORD 2	1
Partie écrite	1
1 Aménagement du domaine privé (Art. 4 RGD - PAP, page 2756)	3
1.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées.....	3
1.2 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations.....	4
1.3 Degré détaillé d'utilisation du sol et nombre d'étages pleins	4
1.4 Réalisation	6
1.5 Profondeurs, reculs des constructions.....	7
1.6 Hauteur des constructions.....	7
1.7 Types et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	8
1.8 Forme et pente des toitures.....	8
1.9 Les dérogations sur les alignements de la façade.....	9
1.10 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain	9
1.11 Accès véhicule à la parcelle et aux garages	9
1.12 Plantations	10
1.13 Limite de la parcelle	10
1.14 Dimensions des aménagements extérieurs.....	10
1.15 Volumes ou gabarits à préserver	10
1.16 Volumes ou gabarits à démolir	10
1.17 Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder	10
1.18 Couleurs et Matériaux.....	10
1.19 Traitement des enseignes et de la signalisation.....	11
2 Aménagement du domaine public (Art. 4 RGD).....	11
2.1 Fonds destinés à être cédés à la commune	11
2.2 Prescriptions établissement public	12
2.3 Aménagement détaillé des voies et de la place publique.....	12
2.4 Équipement d'infrastructure	13
2.5 Emplacements de stationnements publics.....	14
2.6 Matériaux à employer pour les voies et places publiques.....	15
2.7 Aménagement des espaces verts publics - EVP.....	15

1 Aménagement du domaine privé (Art. 4 RGD - PAP, page 2756)

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.

1.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées

Le domaine d'application du PAP Nord 2 « Croix St. Pierre » Rodange couvre une surface d'environ 1,51 ha sur le territoire de la commune de Pétange.

Le PAP Nord 2 fait partie du projet directeur « Croix St. Pierre » à Rodange.

La société « Optima Immobilière S.A. », 65A avenue de la Liberté, L-4501 Differdange, est propriétaire des terrains dont le PAP Nord 2 fait l'objet et a donné mandat à la société « Rodange Lotissement. Un extrait cadastral, un plan de situation conduite d'eau et un plan de situation canalisation est annexés au rapport justificatif. Un plan fixant les îlots est annexé au plan d'aménagement particulier.

En cas de différences dans les dimensions d'une des parcelles, constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des zones constructibles seront à reconsidérer suivant les dimensions effectives de ces parcelles.

Les parcelles projetées se distinguent en ce qui concerne les différents types d'affectation, comme suit:

Domaine privé:

Surface d'îlot 1	environ	2.658 m ²
Surface d'îlot 2	environ	3.065 m ²
Surface d'îlot 3	environ	3.578 m ²
Surface d'îlot 4	environ	1.905 m ²
Surface totale des îlots en ha :	environ	1,12 ha
dont surfaces privées:	environ	0,86 ha = ± 57 %

Domaine public:

Surface des voies de circulation et places publiques	environ	0,65 ha = ± 43 %
--	---------	------------------

Fonds destinés à être cédés à la commune
suivant § 34 du loi modifiée du 19.07.2004

environ 0,65 ha = ± 43 %

Surface totale du secteur PAP Nord 2:

environ 1,51 ha = 100%

Le détail des surfaces à céder dans le contexte du projet directeur « Croix St. Pierre » est vérifié à l'art 2.1 du présent règlement.

1.2 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations

Dans le domaine d'application du PAP Nord 2, les affectations suivantes seront autorisées:

Habitations unifamiliales, logements, activités commerciales, services tertiaires et services publics.

Des affectations d'activités commerciales, services tertiaires et services publics sont admissibles à condition d'être compatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité, et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Une affectation divergente peut être autorisée à condition d'être compatible avec les affectations autorisées dans cette zone.

Un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes ou similaires et une buanderie sont à prévoir à l'intérieur des logements collectifs.

Un local commun pour toutes les poubelles des logements collectifs, conformément au règlement communal d'enlèvement des ordures, est à prévoir à l'étage souterrain ou au rez-de-chaussée.

Un local commun, pour les compteurs, dimensionné suivant les indications du service technique communal est à prévoir à l'intérieur des constructions.

Dans le domaine d'application du PAP Nord 2, les utilisations sont définies pour les îlots suivants:

îlot 2:

Les affectations ci-dessous seront fixées pour des logements collectifs:

Pour les étages 2, 3 et retrait : les logements aux étages sont obligatoires.

Pour le rez-de-chaussée : une affectation pour des activités commerciales, services tertiaires, services publics ou logements est admissible.

îlot 3:

Les affectations ci-dessous seront fixées pour les logements collectifs:

Pour les étages 3 et retrait : des logements aux étages sont obligatoires.

Pour le rez-de-chaussée et premier étage : une affectation pour des activités commerciales, services tertiaires, services publics ou logements est admissible.

L'affectation du bâtiment sur la parcelle cédée à la commune est réservée à l'aménagement d'utilité publique.

1.3 Degré détaillé d'utilisation du sol et nombre d'étages pleins

La mesure de l'utilisation du sol est déterminée dans le domaine d'application du PAP Nord 2 par les définitions:

Cos * / ** (coefficient d'occupation du sol)

Cmu * / ** (coefficient maximum d'utilisation du sol)

Le nombre minimum et maximum ou obligatoire des étages pleins

Les coefficients Cos et Cmu sont fixés pour chaque îlot. La surface de terrain prise en compte pour le calcul des coefficients est la surface de l'îlot.

Remarques :

* La fixation des coefficients : « coefficient maximum d'utilisation du sol – Cmu » et « coefficient d'occupation du sol – Cos » est définie par le règlement « Aménagement communal et développement urbain du 25 Octobre 2004 » § 1, Article 29, Annexe1:

Cmu :

Le coefficient maximum d'utilisation du sol : rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes et la surface totale du terrain à bâtir nette.

Cos :

Le coefficient d'occupation du sol: rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir nette.

** Les garages et caves en sous-sol ne sont pas pris en compte pour le calcul du Cmu ni du Cos

*** Voir le détail de la densité pour les îlots dans le projet directeur (tableau récapitulatif et le plan « PAP- und îlot- Einteilung » du projet directeur).

Le tableau récapitulatif sommaire dans le projet directeur permet le calcul des coefficients conformément à la loi.

Pour îlot 1 sera fixé:

Cos: 0,6

Cmu: 1,0

Type de construction : maison jumelée (mj)

Nombre des étages pleins: 2 + retrait

Type de construction : maison en bande (mb)

Nombre des étages pleins: 2 + retrait

Pour îlot 2 sera fixé:

Cos: 0,6

Cmu: 1,0

Type de construction : logement collectif (lc)

Nombre des étages pleins: 3 + retrait

Type de construction : maison en bande (mb)

Nombre des étages pleins: 2 + retrait

Pour îlot 3 sera fixé:

Cos: 0,6

Cmu: 1,0

Type de construction : logement collectif (lc)

Nombre des étages pleins: 3 + retrait

Type de construction : maison isolée (mi)

Nombre des étages pleins: 2

Pour îlot 4 sera fixé:

Cos: 0,6

Cmu: 1,0

Type de construction : maison en bande (mb)

Nombre des étages pleins: 2 + retrait

1.4 Réalisation

La planification et la réalisation des constructions doivent se faire par entités. Un bloc de maisons en bande sera une entité. Pour les maisons jumelées, les mêmes conditions seront à appliquer.

1.5 Profondeurs, reculs des constructions

La profondeur maximale des constructions principales sera de 15 mètres.

Les reculs avant sont définis par la partie graphique du PAP. Pour le recul latéral, un minimum de 3 mètres est fixé. Les limites postérieures seront de 10 mètres au minimum.

La dimension indiquée dans la partie écrite ne tient pas compte des terrasses non couvertes, des seuils d'entrée, des avant-corps et d'autres installations semblables.

Aucune construction ne sera admise au-delà de la bande de construction. Les jardins d'hiver sont admissibles suivant le règlement communal sur les bâtisses.

1.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglée par le nombre d'étages pleins:

L'étage plein doit avoir une hauteur libre minimale de 2,50 mètres.

Une hauteur libre pour les rez-de-chaussée avec une affectation commerciale, service tertiaire et service public minimal de 3,20 mètres est à respecter. La même hauteur d'étage doit être appliquée sur toute la surface du rez-de-chaussée.

Sur chaque parcelle constructible, un niveau en dessous du rez-de-chaussée est admissible.

Retrait :

L'aménagement d'un retrait est admissible sur 70 % de la surface du dernier étage plein admissible.

Socles admissibles :

Sera considérée comme hauteur du socle, la différence moyenne entre le niveau de la voie desservante et le niveau fini du rez-de-chaussée. Elle est mesurée dans l'axe de chaque unité de construction par rapport au niveau de la voie desservante.

La hauteur du socle est de 1,5 mètres au maximum.

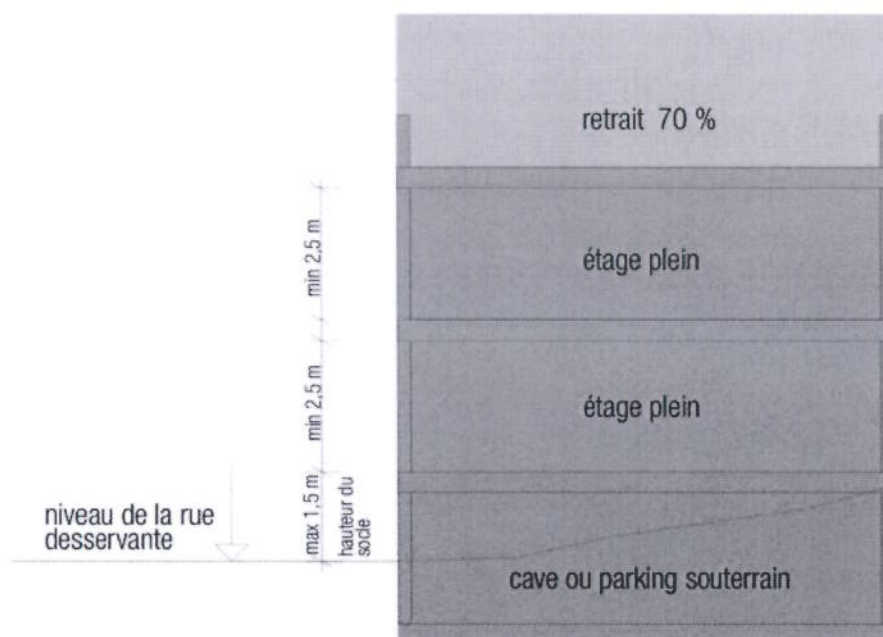
Réglementations supplémentaires pour l'îlot 3:

Logement collectif :

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment longeant la place publique (îlot 3) sera au même niveau que la place. Un socle n'est pas admis.

Bâtiment à affectation publique :

La hauteur d'étage du bâtiment destinée à une affectation publique est réglée par les réglementations en vigueur.



1.7 Types et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les surfaces constructibles du terrain à bâtir sont déterminées par les alignements obligatoires ou des limites maxima constructibles.

L'implantation des constructions « maisons en bande » est à maintenir et à développer en ordre contigu ou bloqué, formant ainsi une suite contiguë le long des alignements sur les limites de la construction. Une cave est admissible pour les logements individuels dans le périmètre constructible.

Des constructions sous-sol (garages collectifs, caves et locaux communs) pour les logements collectifs sont admissibles dans les périmètres « disposition des constructions » et « aire de stationnement souterrain » définis dans la partie graphique.

Le rez-de-chaussée du bâtiment avec l'affectation « logement collectif » est constructible sur la surface indiquée dans la partie graphique. La partie qui n'est pas constructible au rez-de-chaussée du bâtiment est à aménager comme passage piétonne.

1.8 Forme et pente des toitures

Seules les toitures avec une pente jusqu'à 5 degrés sont autorisées; aménageables comme toiture plate, toiture-terrasse ou toiture verte.

L'installation d'antennes et d'antennes paraboliques est interdite sur les façades. L'installation d'antennes et d'antennes paraboliques sur la toiture doit respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade d'au moins 2,00 mètres. Il y a lieu de prévoir une seule installation collective pour chaque résidence.

1.9 Les dérogations sur les alignements de la façade

Les dérogations sur les alignements sont admises suivant le règlement des bâtisses communal.

1.10 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain

Logement individuel:

Pour chaque maison à logement individuel, un nombre minimal de 2 emplacements et un nombre maximal de 3 emplacements de stationnement pour voitures sont à aménager sur la parcelle.

2 emplacements au maximum peuvent être aménagés dans la maison. Un seul emplacement extérieur peut être autorisé. Cet emplacement est à aménager si possible à côté de l'accès au garage.

Logement collectif :

Pour un logement collectif, 1,5 emplacements au minimum et 2 emplacements au maximum par unité sont à prévoir dans des parkings souterrains. Le périmètre exact des parkings souterrains est indiqué dans la partie graphique.

La toiture du parking souterrain est à planter sur la totalité de la surface sauf 4 mètres attaché au bâtiment pour la construction des terrasses; cette règle n'est pas appliquée pour les parkings souterrains de l'îlot 3.

Tous les emplacements devront figurer dans le permis de construire à autoriser. Ils ne pourront être affectés à d'autres destinations.

Des places de stationnement de bicyclettes pour les visiteurs peuvent être fournies en plein air. Des constructions servant d'abri de bicyclettes ne sont pas admises.

1.11 Accès véhicule à la parcelle et aux garages

L'accès à la parcelle doit connecter la voie publique à la parcelle privée.

Logement individuel:

La position est indiquée dans la partie graphique du PAP Nord 2. Pour les maisons en bande, les accès aux parcelles des maisons avoisinantes sont à regrouper.

Logement collectif :

La position de l'accès au garage souterrain est indiquée dans la partie graphique.

Les rampes d'accès, l'aménagement des installations de constructions et d'équipements nécessaires à la viabilité sont admissibles en dehors du périmètre des constructions. Tout accès au garage ou emplacement doit

tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Toutes les rampes d'accès doivent être construit suivant les dispositions de l'administration des ponts et chaussées.

1.12 Plantations

L'aménagement des surfaces privées aménageables avec des arbres et buissons indigènes est admissible. Les plantations situées en bordure doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

1.13 Limite de la parcelle

Les murs de clôture et les plantations sont définis au règlement général de bâtisse.

1.14 Dimensions des aménagements extérieurs

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation du Bourgmestre sur la base d'autorisation à bâtir. Le « manuel urbain bâti »(disponible à la commune) du projet directeur est à respecter au niveau de l'aménagement des éléments constructibles.

Les surfaces privées aménageables doivent être aménagées de manière harmonieuse par îlot. Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au minimum. Les murs, clôtures, garde-corps et autres dispositifs doivent s'intégrer harmonieusement à l'ensemble des bâtiments.

1.15 Volumes ou gabarits à préserver

Dans le domaine d'application du PAP Nord 2, il n'y a pas de volumes ou gabarits existants à préserver.

1.16 Volumes ou gabarits à démolir

Dans le domaine de l'application du PAP Nord 2, les volumes ou gabarits à démolir sont indiqués dans la partie graphique.

1.17 Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder

Dans le domaine d'application du PAP Nord 2, les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder sont inexistant.

1.18 Couleurs et Matériaux

Le « manuel urbain bâti » (disponible à la commune) du projet directeur est à respecter au niveau du choix et de l'aménagement des éléments constructifs.

Le choix des matériaux ainsi que leur traitement doit être de haute qualité et doit créer des ensembles harmonieux par îlot.

Les constructions, installations et équipements à caractère provisoire sont interdits.

Les façades en enduit ou en maçonnerie vue en briques sont autorisées. Des éléments ponctuels en bois sont autorisés. Les façades à vitrage miroitant sont interdites.

Les matériaux et des couleurs brillants ne sont pas admis.

Pour les éléments de la construction subordonnée, l'utilisation du béton est admissible.

Les revêtements de sol en dur pour les aménagements extérieurs seront en dalles et en pavés, en gravillon minéral perméable à l'eau dans les couleurs grises. Les revêtements de sol en dur pour les aménagements extérieurs en béton asphalté sont interdits hormis pour des voies de circulation véhicules ou piétons.

1.19 Traitement des enseignes et de la signalisation

Toute installation d'enseignes, d'enseignes éclairées ou de signalisation doit faire l'objet d'une autorisation suivant les dispositions de loi et le règlement en vigueur.

2 Aménagement du domaine public (Art. 4 RGD)

2.1 Fonds destinés à être cédés à la commune

Les fonds qui sont destinés à être cédés à la commune sont de 27 % de la surface du terrain du « plan directeur » suivant § 34 du loi modifiée du 19.07.2004.

Le tableau synoptique suivant renseigne sur le détail des surfaces à être cédées dans les différents PAP par rapport aux surfaces totales du plan directeur.

PAP Nord 1	PAP Nord 2	PAP Nord 3	PAP Sud 1	PAP Sud 2	PD
0,80 ha	1,51 ha	1,17 ha	0,90 ha	3,41 ha	7,79 ha
12 % (0,10 ha)	41 % (0,61 ha)	15 % (0,17 ha)	33 % (0,29 ha)	28 % (0,94 ha)	27 %

Les voies, places publiques et la parcelle de l'équipement public d'une surface d'environ 0,61 ha soit \pm 41% des surfaces totales du secteur du PAP Nord 2 sont destinées à être cédées à la commune.

2.2 Prescriptions établissement public

L'affectation du bâtiment sur la parcelle qui est cédée à la commune est réservée à l'aménagement d'utilité publique.

Le « manuel urbain bâti » et le « manuel vert » (disponible à la commune) du projet directeur sont à respecter au niveau de l'aménagement de la parcelle à l'utilité publique.

Le concept paysager – Wohnen im Obstblütenpark (Vivre dans le verger fleuri) - prévoit l'aménagement d'un espace libre autour de l'établissement public comme une partie de la conception du parc central.

Les types d'arbres admis sont les suivants :

- Prunus avium / Merisier des Oiseaux
- Pyrus communis / Poirier sauvage
- Sorbus aria / Alisier blanc
- Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseaux

Des équipements publics, pour la récréation, sport ou loisirs sont admissibles sur le domaine public.

2.3 Aménagement détaillé des voies et de la place publique

Les voies et places publiques sont à aménager conformément aux plans d'exécution à approuver par le collège du bourgmestre et échevins et établis sur base du « manuel urbain bâti » (disponible à la commune) du projet directeur « Croix St. Pierre ».

Sur la place publique, située devant le bâtiment « logement collectif » de l'îlot 3, un bosquet d'arbres, est prescrit.

Le choix des matériaux et leur traitement doit être de haute qualité et doit créer des ensembles harmonieux.

Le concept paysager – Wohnen im Obstblütenpark (Vivre dans le verger fleuri) - prévoit à chaque fois un type d'arbre spécifique pour la plantation des rues et places de quartiers respectives.

Les types d'arbres admis sont les suivants:

Place / Aesculus carnea "Briotii" (marronnier rouge)

Rue / Amelanchier lamarckii (poirier des rochers)

Le domaine des emplacements de stationnement est composé d'un revêtement perméable en pavés écologiques.

Une explication détaillée et l'attribution des types d'arbres pour les rues et places respectives se trouvent dans le « manuel urbain bâti » (disponible à la commune).

2.4 Équipement d'infrastructure

Assainissement de la zone à viabiliser « Croix St. Pierre » :

L'assainissement du plan directeur « Croix St. Pierre » doit être réalisé en système séparatif par l'intermédiaire d'une rétention afin d'éviter des surcharges dans le réseau communal existant. Les eaux de pluie et les eaux usées de toutes les zones sont à raccorder vers la rue du Lavoir, avec l'exception des eaux usées du PAP Nord 1. Les eaux usées du PAP Nord 1 sont à raccorder vers la canalisation dans la rue des Vieilles Parts.

Une rétention des eaux de pluie de 380 m³ pour les PAP Nord 1-3 du plan directeur « Croix St. Pierre » est à prévoir. Une rétention pour les PAP Sud 1-2 de 410 m³ avec une réserve d'eau de 50 m³ pour l'arrosage des surfaces vertes est à aménager avec le PAP Sud 1. L'aménagement de la rétention peut se faire par une cuve de rétention ou si possible par une rétention à ciel ouvert.

L'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées de tous les PAP ne peut se faire que dans l'ensemble. Pour la réalisation des PAP Nord 1-3 la rétention y compris les conduites de canalisation sont à réaliser avant la viabilisation des différentes zones Nord 1-3. Pour la réalisation des PAP Sud 1-2 la rétention est à réaliser avant la viabilisation des différentes zones Sud 1-2. Les conduites de canalisation des PAP Nord 1-3 sont à réaliser avant les conduites de canalisation des PAP Sud 1-2.

L'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées se fera gravitairement, sauf indication sur le plan annexé au plan d'aménagement particulier.

Le dimensionnement de la rétention a été fait sur base de la réglementation allemande ATV 117 avec une pluie d'un temps de retour de 2 ans, avec le coefficient de ruissellement du site avant son premier aménagement pour le débit de fuite et avec une pluie d'un temps de retour de 10 ans avec le coefficient de ruissellement du site projeté pour le débit d'arrivée de la rétention. Une pluie d'une durée de 15 minutes a été prise en compte pour le calcul hydraulique. Les fiches de calcul sont annexées au plan d'aménagement particulier.

Dans les différentes phases d'exécution, la réalisation des deux conduites, eaux pluviales et eaux usées pour les raccordements particuliers est à prévoir.

Un plan de principe du réseau de la canalisation est annexé au plan d'aménagement particulier.

Raccordement au réseau d'eau potable :

Dans le plan directeur « Croix St. Pierre » le raccordement au réseau communal d'eau potable se fera à trois points différents – dans la rue des Vieilles Parts, dans la rue du Lavoir et dans la rue du Clopp.

L'alimentation en eau potable du PAP Nord 2 se fait par 2 raccordements au réseau existant – dans la rue des Vieilles Parts et dans la rue du Lavoir, afin de garantir une alimentation du réseau à deux endroits différents.

Des bornes/bouches d'incendie sont à situer au bord des chaussées resp. dans les îlots et surfaces de verdure à une distance d'environ 80 à 100 mètres. Les emplacements définitifs sont définis dans le projet d'exécution. Un plan de principe du réseau d'eau potable est annexé au plan d'aménagement particulier.

Raccordement au réseau d'électricité, d'antenne, des P&T et du gaz :

Pour l'alimentation en électricité du domaine d'application du plan directeur, PAP Nord 1-3 et PAP Sud 1-2, « Croix St. Pierre », un poste de transformation situé au milieu de la zone du plan directeur est nécessaire. Les projets détaillés des différents services seront fixés par les administrations concernées avec des plans détaillés dans le projet d'exécution.

Les raccordements au réseau existant sont à réaliser dans les différentes phases d'exécution.

Des aménagements quelconques pour des équipements d'infrastructures sont autorisés à être érigés sur le domaine public ou privatif sous condition d'acceptation par la commune et du concepteur de la présente partie écrite.

2.5 Emplacements de stationnements publics

Dans le domaine d'application du PAP Nord 2, il y a 34 places en surface à créer. La disposition du stationnement public se situe le long de la rue et au bord de la place centrale.

En dessous de la place publique, un parking souterrain peut être aménagé.

Les zones destinées aux emplacements publics sont indiquées dans la partie graphique du PAP Nord 2.

La disposition exacte des places de stationnement public sera fixée par des plans détaillés du projet d'exécution.

2.6 Matériaux à employer pour les voies et places publiques

Le traitement exact des surfaces des voies et places publiques sera fixé par des plans détaillés du projet d'exécution.

2.7 Aménagement des espaces verts publics - EVP

Le traitement exact des espaces publics sera fixé par des plans détaillés du projet d'exécution sur base du « manuel urbain bâti » et du « manuel vert » (disponible à la commune). En général les règles d'aménagement extérieur des lots privés sont appliquées.

Le concept paysager – Wohnen im Obstblütenpark (Vivre dans le verger fleuri) – prévoit l'aménagement d'un espace libre autour de l'établissement public comme une partie de la conception du parc central.

Les types d'arbres admis sont les suivants :

- Prunus avium / Merisier des Oiseaux
- Pyrus communis / Poirier sauvage
- Sorbus aria / Alisier blanc
- Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseaux

Des équipements publics, pour la récréation, sport ou loisirs sont admissibles sur le domaine public.





Commune de Pétange

Site « Croix St. Pierre », Rodange

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NORD 2 – Modification ponctuelle : précision de l'îlot 3

RAPPORT JUSTIFICATIF

Table des matières

- 1. Réalisation des objectifs de la planification supérieure**
 - 1.1 Programme directeur de l'aménagement du territoire**
 - 1.2 Plan d'aménagement général de la Commune de Pétange**
 - 1.3 Plan directeur**
 - 1.4 Plan d'aménagement particulier**
 - 4.1 Partie écrite
 - 4.2 Partie graphique
 - 4.3 Référence à d'autres pièces illustratives
- 2. Synthèse du volet argumentaire / calculs**

1. Réalisation des objectifs de la planification supérieure

1.1 Programme directeur de l'aménagement du territoire

(sans remarque, cf. Rapport justificatif approuvé le 12 décembre 2008)

1.2 Plan d'aménagement général de la Commune de Pétange

(sans remarque, cf. Rapport justificatif approuvé le 12 décembre 2008)

1.3 Plan directeur

(sans remarque, cf. Rapport justificatif approuvé le 12 décembre 2008)

1.4 Plan d'aménagement particulier

1.4.1 Partie écrite

Aux fins d'expliquer la nécessité d'une correction pour l'indication des modes et degrés d'occupation et d'utilisation du sol sur l'îlot 3, il est fait ici référence aux textes approuvés, avec indication des chapitres et paragraphes correspondants.

Remarque : les extraits et citations figurent ci-dessous « entre guillemets ».

a) Détermination des degrés d'occupation et de l'utilisation du sol : définitions

Extrait de la Partie écrite approuvée définitivement par le Conseil communal en sa délibération du 12 décembre 2008, et approuvée par le Ministère de l'Intérieur en date du 20 février 2003, référence 15641/17C, page 4/15 :

« 1.3 Degré détaillé d'utilisation du sol et nombre d'étages pleins

La mesure de l'utilisation du sol est déterminée dans le domaine d'application du PAP Nord 2 par les définitions:

Cos * / ** (coefficient d'occupation du sol)

Cmu * / ** (coefficient maximum d'utilisation du sol)

Le nombre minimum et maximum ou obligatoire des étages pleins

Les coefficients Cos et Cmu sont fixés pour chaque îlot. La surface de terrain prise en compte pour le calcul des coefficients est la surface de l'îlot.

Remarques :

* La fixation des coefficients : « coefficient maximum d'utilisation du sol – Cmu » et « coefficient d'occupation du sol – Cos » est définie par le règlement « Aménagement communal et développement urbain du 25 Octobre 2004 » § 1, Article 29, Annexe 1 :

Cmu : Le coefficient maximum d'utilisation du sol : rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes et la surface totale du terrain à bâtir nette.

Cos : Le coefficient d'occupation du sol : rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir nette.

** Les garages et caves en sous-sol ne sont pas pris en compte pour le calcul du Cmu ni du Cos

*** Voir le détail de la densité pour les îlots dans le projet directeur (tableau récapitulatif et le plan « PAP- und îlot- Einteilung » du projet directeur).
Le tableau récapitulatif sommaire dans le projet directeur permet le calcul des coefficients conformément à la loi. »

La correction apportée au PAP Nord 2 est basée sur les définitions susmentionnées.

b) Détermination des degrés d'occupation et de l'utilisation du sol : fixation des valeurs

Extrait de la Partie écrite approuvée définitivement par le Conseil communal en sa délibération du 12 décembre 2008, et approuvée par le Ministère de l'Intérieur en date du 20 février 2003, référence 15641/17C, page 6/15 :

« Pour îlot 3 sera fixé:

Cos:	0,6
Cmu:	1,0
Type de construction :	logement collectif (lc)
Nombre des étages pleins:	3 + retrait
Type de construction :	maison isolée (mi)
Nombre des étages pleins:	2 »

La constructibilité cumulée des lots 1.8 et 1.9 qui composent l'îlot 3 doit respecter la valeur du CMU susmentionné.

- c) Extrait de la Partie écrite approuvée définitivement par le Conseil communal en sa délibération du 12 décembre 2008, et approuvée par le Ministère de l'Intérieur en date du 20 février 2003, référence 15641/17C, page 6/15 :

« 1.4 Réalisation

La planification et la réalisation des constructions doivent se faire par entités. Un bloc de maisons en bande sera une entité. Pour les maisons jumelées, les mêmes conditions seront à appliquer. »

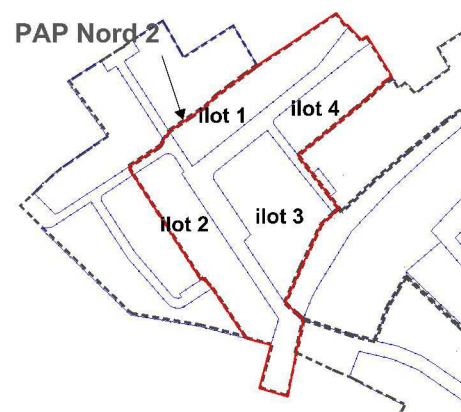
Les deux affectations prévues pour l'îlot 3 représentent chacune une entité. Ces deux entités peuvent être planifiées et réalisées à des moments différents.

1.4.2 Partie graphique

Extrait du PAP Plan d'aménagement particulier Nord 2, Nr CSP_LP5_PAP_02_A approuvé définitivement par le Conseil communal en sa délibération du 12 décembre 2008, et approuvé par le Ministère de l'Intérieur en date du 20 février 2003, référence 15641/17C.



Extrait du PAP actuel



Le PAP Nord 2 fixe à l'article 1.3 de la partie écrite un COS et un CMU pour l'ensemble de l'îlot 3, dont la surface estimée est d'environ 3.578 m2.

Or, l'îlot 3 est divisé en trois parties :

- lot 1.8 : environ 1.619 m2
- lot 1.9 : environ 1.743 m2
- partie publique : environ 216 m2

Le degré d'utilisation du sol est précisé dans la partie écrite pour l'ensemble de l'îlot 3.

La partie graphique ne fait pour sa part pas de différence, dans la représentation graphique des degrés d'utilisation du sol des lots 1.8 et 1.9 : les cases du schéma sont complétées de manière identique, alors que l'intention du PAP est d'y construire des bâtiments différents.

Le remplissage des cases relève manifestement d'une erreur matérielle : il convient dès lors de le corriger.

1.4.3 Référence à d'autres pièces illustratives

Pièces supplémentaires à l'appui de la correction :

- a) « Gemeinde Pétange
Projet Directeur „Croix Saint Pierre“, Rodange
Manuel urbain bâti – städtebauliches Gestaltungshandbuch“
(witry & witry architecture urbanisme)

Extraits:

„1.2. Individuell gestaltete Platzräume als Identifikationspunkte der verschiedenen Teilquartiere

Der Charakter der Teilabschnitte wird massgeblich durch individuell gestaltete Platzräume gebildet. Sie sind Identifikationspunkt und geben dem öffentlichen Raum, als Ergänzung zu privaten Freiräumen, eine hohe Bedeutung. **Funktional grenzen sich Plätze ab, die durch Gastronomie, Handel und Dienstleistungen einen besonderen Charakter haben. Eine, in den zentralen Grünzug integrierte Kindertagesstätte ergänzt den zentralen öffentlichen Bereich** im Quartier „Croix Saint Pierre“.

Identität wird in den Teilquartieren durch die gestalteten Platzräume geschaffen, welche stark durch die umliegende Bebauung geprägt sind.“

(Seite 7)

„2.4 Sondernutzungen

Im Quartier „Croix Saint Pierre“ hat die Schaffung von Sondernutzungen, als Einzelbaukörper und als geschossweise Nutzungsabgrenzung, besondere Bedeutung. An zwei Quartiersplätzen sind Gastronomie, Handel und Dienstleistungen in den Erdgeschossen und im ersten Obergeschoss erwünscht, wohnen entsteht in den verbleibenden Geschossen.

Die Gebäude mit Sondernutzungen ermöglichen Urbanität und sind wichtiger Bestandteil in der Versorgung des Quartiers. Besonders die Schaffung einer Kindertagesstätte im zentralen Grünzug ist von Bedeutung. **Als Sonderbaustein bildet diese ein zentrales Element in der Gestaltung des Quartiers.** Die Beziehung der Gebäude mit Mischnutzungen auf den öffentlichen Raum und die dadurch bedingte Mitgestaltung des

öffentlichen Raumes im Quartier sind primäre Elemente bei der Ausformulierung der Baukörper.

Die Dachformen orientieren sich an der übrigen Bebauung. Es sind nur Flachdächer erlaubt. Auch hier muss in Niedrigenergiebauweise gebaut werden.“

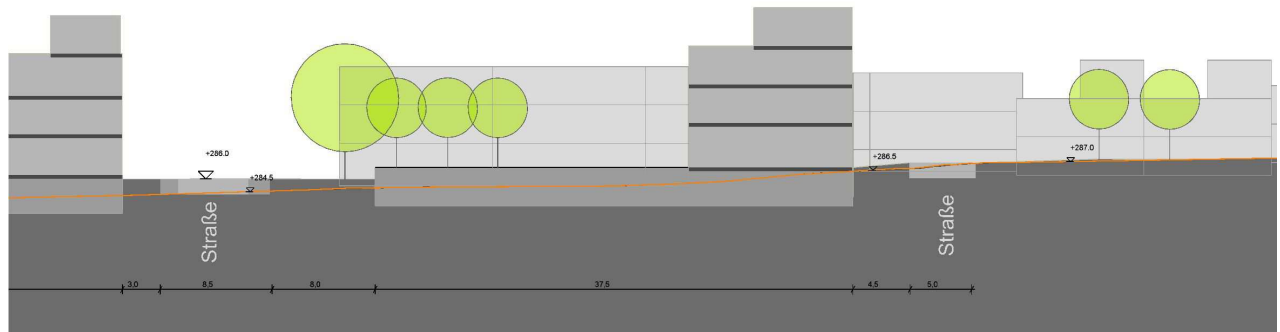
(Seite 35)

b) Perspectives

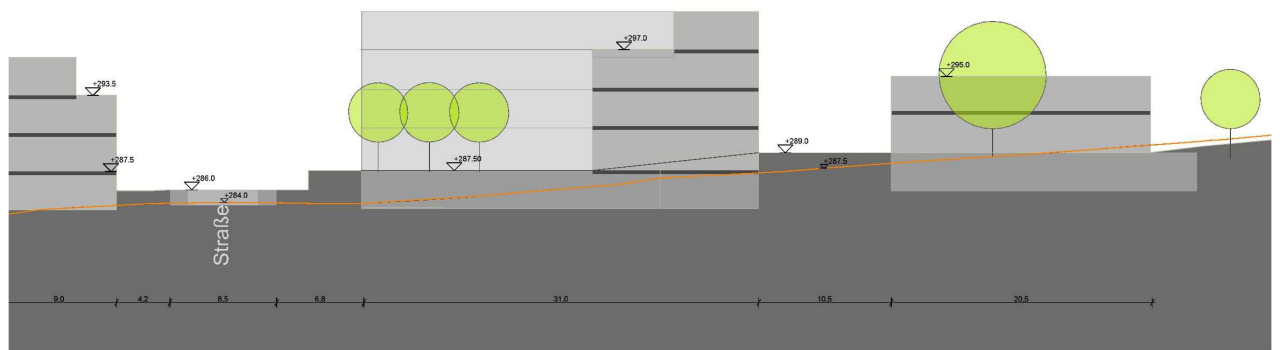


Vues de la place publique et de l'école

c) Coupes

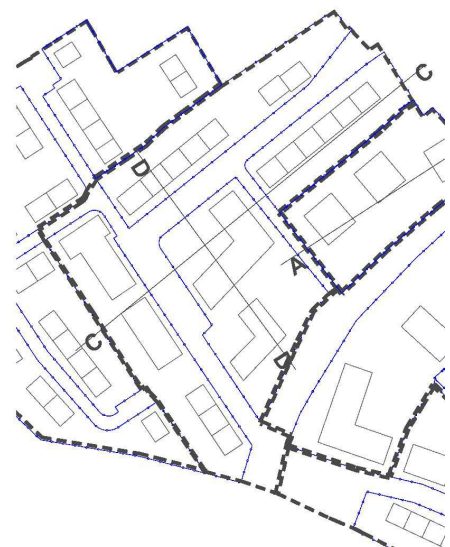


Coupe CC



Coupe DD

Repérage des coupes



2. Synthèse du volet argumentaire / calculs

2.1 Exposé des motifs de la correction à apporter au Plan d'Aménagement Particulier

2.1.1 Coefficient d'occupation du sol, et coefficient maximum d'utilisation du sol (îlot 3)

Le PAP Nord 2 fixe à l'article 1.3 un COS et un CMU pour l'ensemble de l'îlot 3, dont la surface estimée est d'environ 3.578 m².

Or, l'îlot 3 est divisé en trois parties :

- lot 1.8 : environ 1.619 m²
- lot 1.9 : environ 1.743 m²
- partie publique : environ 216 m²

Ilot 3

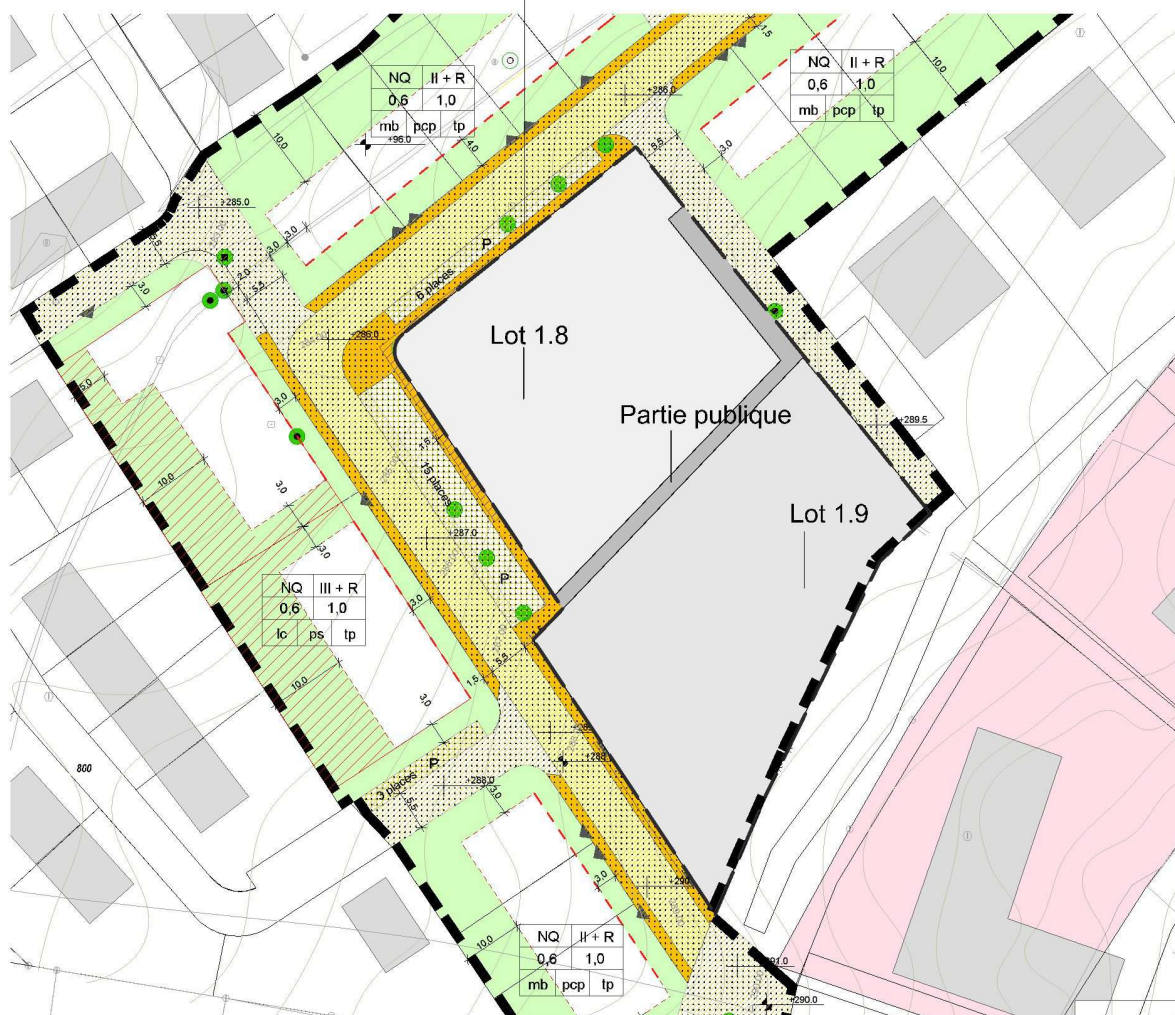


Schéma : Répartition des surfaces de l'îlot 3

Le bâtiment planifié sur le lot 1.8, à l'angle des rues, pouvant accueillir des services et du commerce, est plus amplement décrit dans la partie écrite et le manuel urbain. Il doit se détacher des habitations, et former un repère. Sa construction est prévue sur 4 niveaux, dont le dernier est en retrait.

Le lot 1.9 est cédé à la Commune pour pouvoir accueillir un bâtiment d'utilité publique. Son volume est illustré dans les coupes jointes au dossier initial du PAP Nord 2. Sa construction est prévue sur 2 niveaux au maximum. Son usage est imaginé, dans le « Manuel urbain bâti », en tant que « Kindertagesstätte »

Tout en maintenant le CMU prévu pour l'îlot 3, il convient de différencier le degré d'utilisation du sol dans les représentations graphiques affectées aux deux lots qui le composent, afin qu'ils correspondent individuellement aux objectifs urbanistiques.

2.1.2 Réalisation

Le PAP Nord 2 indique à l'article 1.4 que la réalisation du PAP se fera par entités.

Or, les bâtiments définis pour les lots 1.8 et 1.9 sont clairement différenciés, formant des entités distinctes.

Tout en maintenant le CMU prévu pour l'îlot 3, il convient de différencier le degré d'utilisation du sol dans les représentations graphiques affectées aux deux lots qui le composent, afin qu'ils puissent être réalisés indépendamment, et non concomitamment, par leurs propriétaires respectifs.

2.1.3 Correction : différenciation des lots 1.8 et 1.9

La correction apportée au PAP est illustrée au plan n°A4_PM_AR_00_001_1 dressé par M3 architectes.

Ce dernier reprend :

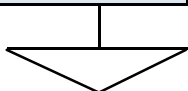
pour le lot 1.8, dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol:

Cos:	0,6
Cmu:	1,3
Type de construction :	logement collectif (Ic)
Nombre des étages pleins:	3 + retrait

pour le lot 1.9, dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol:

Cos:	0,6
Cmu:	0,8
Type de construction :	maison isolée (mi)
Nombre des étages pleins:	2

2.2 Calculs

	Valeurs PAP	Constructibilité théorique			
	Ilot 3	Lot 1.8	Lot 1.9	Total	Partie publique
Surface de terrain COS	3 578,0 m2 0,6	1 619,0 m2 0,6	+ 1 743,0 m2 0,6	= 3 362,0 m2	216 m²
Emprise au sol CMU	2 146,8 m2 1,0	971,4 m2 1,3	+ 1 045,8 m2 0,8	= 2 017,2 m2	
Constructibilité théorique max	3 578,0 m2	2 104,7 m2	+ 1 394,4 m2	= 3 499,1 m2	
					
		Constructibilité réelle			Valeurs PAP
		Lot 1.8	Lot 1.9	Total	Ilot 3
Emprise au sol partie graphique		716,8 m2	+ 478,2 m2	= 1 195,0 m2	< 2 146,8 m2
Nbre de niveaux		III + R	II		
Constructibilité (après déduction du passage piéton couvert)		2 541,0 m2	+ 956,4 m2	= 3 497,4 m2	< 3 578,0 m2

2.1.2 Conclusion

Le CMU global de l'îlot, tel que précisé à la partie écrite du PAP Nord 2 approuvé, est respecté.