

Vu et approuvé

Pétange, le

29 SEP. 2008

Pr le conseil communal :

Le Président,

Le Secrétaire,



pétange
MOTIVATION COMMUNE

Référence: 15642/17C

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,

Jean-Marie HALSDORF

Vu et approuvé
Pétange, le

12 DEC. 2008

Pr le conseil communal :

Le Président,

Le Secrétaire,

Commune de Pétange

Site « Croix St. Pierre », Rodange

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NORD 3

Partie écrite

Version du 30.11.2007

Adaptée le 26.08.2008

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

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 3 « Croix St. Pierre » Rodange couvre une surface d'environ 1,17 ha sur le territoire de la commune de Pétange.

Le PAP Nord 3 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 3 fait l'objet et a donné mandat à la société « Rodange Lotissement S.A. », Zone Industrielle Rohlach, L-5280 Sandweiler pour la réalisation de celui-ci. 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 9	environ	2.700 m ²
Surface d'îlot 10	environ	2.876 m ²
Surface d'îlot 11	environ	1.745 m ²
Surface d'îlot 12	environ	2.658 m ²
Surface totale des îlots privés en ha :	environ	1,00 ha = ± 85 %

Domaine public:

Surface des voies de circulation et places publiques	environ	0,17 ha = ± 15 %
--	---------	------------------

Fonds destinés à être cédés à la commune

suivant § 34 du loi modifiée du 19.07.2004	environ	0,17 ha = ± 15 %
--	---------	------------------

Surface totale du secteur PAP Nord 3:	environ	1,17 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 3, les affectations suivantes seront autorisées: Habitations unifamiliales.

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

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

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 3 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 9 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 10 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 11 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

Type de construction : maison isolée (mi)

Nombre des étages pleins: 2 + retrait

Pour îlot 12 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

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.

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

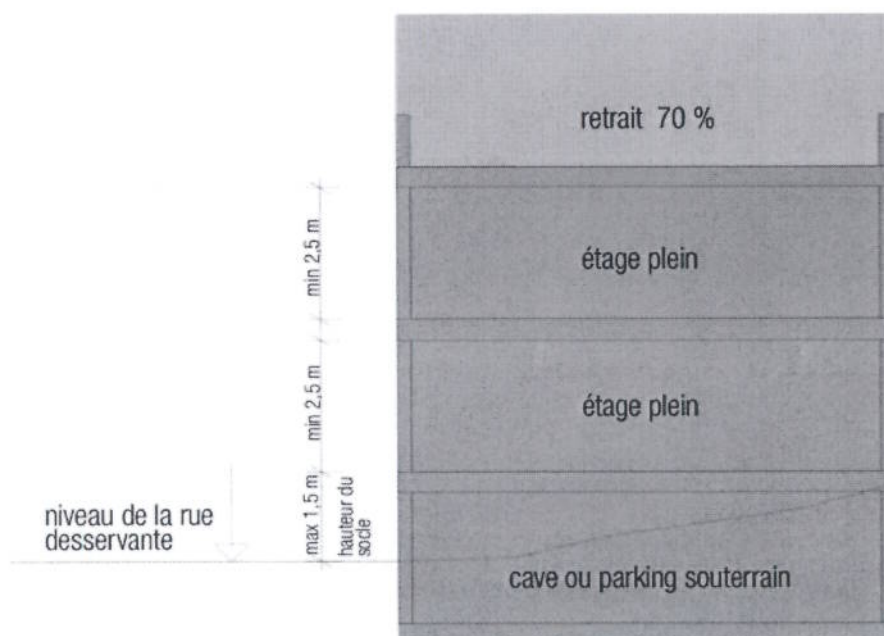
Retrait :

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 finit 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.



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

Les surfaces constructibles du terrain à bâtir sont déterminées par les 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.

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.

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.

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 3. Pour les maisons en bande, les accès aux parcelles des maisons avoisinantes sont à regrouper.

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 3, il n'y a pas de volumes ou de gabarits existants à préserver.

1.16 Volumes ou gabarits à démolir

Dans le domaine de l'application du PAP Nord 3, 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 3, 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	1,46 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 0,17 ha soit $\pm 15\%$ des surfaces totales du secteur du PAP Nord 3 sont destinées à être cédées à la commune.

2.2 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 ».

Le choix des matériaux et leur traitement doit être de grande 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).

2.3 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.

2.4 Emplacements de stationnements publics

Dans le domaine d'application du PAP Nord 3, il y a 6 places en surface à créer. La disposition du stationnement public se situe le long de la rue.

Les zones destinées aux emplacements publics sont indiquées dans la partie graphique du PAP Nord 3.

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

2.5 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.

2.6 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.

