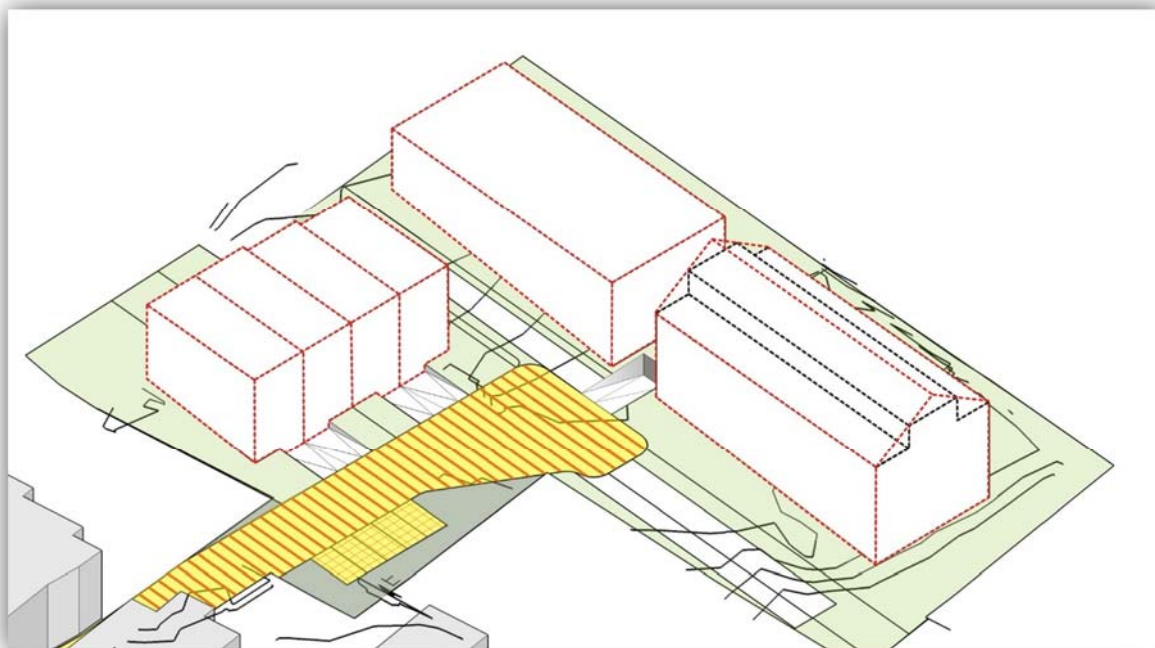


Projet d'aménagement particulier

Commune de Pétange Localité de Rodange « Rue Michel Rodange »

PARTIE ECRITE et PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



Avril 2014

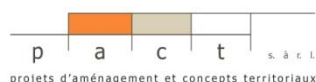
Dossier adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

Immo Pasha, s.à r.l. – S.A.B. Lux
association momentanée



Administration Communale de Pétange

Elaboré par:



pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Demandeur:

Immo Pasha, s.à r.l. – S.A.B. Lux
association momentanée
35, bd Prince Henri
L-1724 LUXEMBOURG

Grevenmacher, le 08.04.2014

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune d'Pétange sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Mode d'utilisation du sol.....	4
3. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	4
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	5
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	6
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	6
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère	6
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction.....	6
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	7
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures.....	7
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	7
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	7
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	7
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	8
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	8
4.7. Façades et valeurs architecturales	9
5. Annexes à la partie écrite du PAP	10

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage / bornage cadastral (N° 25438) (voir annexe) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

Suivant le relevé parcellaire et le bornage officiel, la surface totale du PAP s'élève à 45,28 ares.

Parcelles initiales	Surface
611/4082	2,84 ares
611/6347	4,19 ares
611/7757	4,42 ares
607/7760	2,33 ares
614/5294	31,50 ares
TOTAL	45,28 ares

Parcelles du PAP	Surface
Lot 1	15,29 ares
Lot 2	12,19 ares
Lot 3	2,62 ares
Lot 4	1,93 ares
Lot 5	1,94 ares
Lot 6	3,31 ares
Zone verte publique (cédé à la commune)	1,20 ares
Surface publique – voirie, parkings et bassin de rétention (cédé à la commune)	6,78 ares
TOTAL	45,28 ares

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ 7,98 ares, ce qui correspond à environ 17,6 % de la surface totale du projet.

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le projet prévoit la construction

- d'un immeuble avec 4 maisons bifamiliales (avec un maximum de 8 unités de logements) sur le lot 1
- d'un immeuble à appartement avec au maximum 10 unités de logement sur le lot 2
- de 4 maisons unifamiliales groupées en bande sur les lots 3 à 6

Des activités tertiaires de petite envergure et compatibles avec l'habitat peuvent être autorisées sur un maximum de 10% de la surface construite brute maximale par lot.

La répartition des unités de logements sur les lots 1 et 2 sera réalisée lors de l'exécution du PAP (cadastre vertical).

3. Degré détaillé d'utilisation du sol

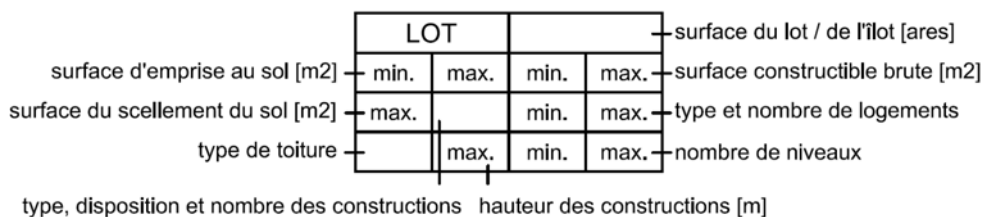
Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau suivant.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



Lot	surface du lot / de l'ilot [ares]	surface d'emprise au sol [m2]		surface constructible brute [m2]		surface du scellement du sol [m2]	type, disposition et nombre des constructions	type et nombre de logements		type de toiture	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
		min.	max.	min.	max.	max.		min.	max.			max.	min.
1	15,29	0	448	320	1926	1070	4-mb	4-u	8-b	tp	7,0<hc<10,0 hf-15,0	I	III+1S+1R
2	12,19	0	420	480	1470	854	1-mp	6-c	10-c	tp	7,0<ha<10,0	I	III+1S
3	2,62	0	96	40	336	157	1-mb	1-u	1-u	tp	7,0<ha<10,0	I	III+1S
4	1,93	0	100	40	351	116	1-mb	1-u	1-u	tp	7,0<ha<10,0	I	III+1S
5	1,94	0	106	40	372	116	1-mb	1-u	1-u	tp	7,0<ha<10,0	I	III+1S
6	3,31	0	106	40	372	199	1-mb	1-u	1-u	tp	7,0<ha<10,0	I	III+1S

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Les garages, destinés à l'emplacement de voitures uniquement, ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Est à considérer comme nombre minimal d'emplacements, un emplacement par tranche de 3 logements dans les immeubles d'habitations (nombre arrondi le cas échéant, à l'unité la plus proche).

Par 20 places de stationnement, un emplacement réservé aux handicapés est à aménager.

Pour les immeubles d'habitation, un garage par logement doit être aménagé.

Est également considéré comme «logement» toute pièce, meublée ou non, ayant une superficie supérieure à 40 m².

Un tiers des garages dans les nouvelles constructions (chiffre à arrondir vers le haut) doit se trouver à l'intérieur du bâtiment. Les garages à l'intérieur ne peuvent être aménagés l'un derrière l'autre.

En plus une ventilation adéquate des garages collectifs doit être assurée.

La profondeur de construction admise au niveau du sous-sol pour l'aménagement d'une cave ou d'un garage au-delà de la profondeur maximale de 15 mètres est autorisée à condition toutefois que le niveau fini ne dépasse le niveau du terrain naturel existant. Dans ces cas les sous-sols peuvent empiéter dans les marges de reculement latérales.

Les accès aux garages et (ou) emplacements doivent être conformes aux impératifs de sécurité de la circulation publique.

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions et les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre maximal de niveaux pleins est fixé comme suit

Pour le lot 1 : 3 (trois) niveaux soit 1 (un) rez-de-chaussée et 2 (deux) étages plus 1 étage en retrait

Pour les lots 2 à 6 : 3 (trois) niveaux soit 1 (un) rez-de-chaussée et 2 (deux) étages.

Pour tous les lots, le nombre maximal des niveaux en sous-sol est fixé à 1.

Sont considérés comme niveaux, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et l'élément architectural formant la corniche de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres sur 2/3 de la surface de plancher.

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la rue ou à la cote moyenne du terrain naturel où peut dépasser cette cote de 1,50 mètre au maximum.

Le niveau du rez-de-chaussée peut se situer jusqu'à un mètre maximum en dessous de l'axe moyen de la voie desservante.

3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur maximale admissible à la corniche est de 10 mètres, la hauteur minimale étant égale à 7 mètres.

La hauteur des constructions est définie comme la différence moyenne entre le niveau de la voie desservante, privée existante ou projetée, respectivement du terrain naturel et l'élément architectural formant la corniche de la façade donnant sur rue, mesuré dans l'axe du bâtiment.

Elle est mesurée dans l'axe de la construction. Si la hauteur de la construction n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus importante en longueur est déterminante.

La hauteur corniche pourra être à 1,0 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Sur le lot 1 sont admises un maximum de 8 unités de logement, exécutées en forme de 4 maisons bifamiliales.

Sur le lot 2 sont admises un maximum de 10 unités de logement (maison plurifamiliales)

Sur les lots 3-6 seront admis chaque fois un maximum d'une unité de logement par construction.

La surface minimale habitable par logement est fixée à 40 m² surface nette, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs.

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

Dérogation du PAP par rapport au PAG

Afin de mieux intégrer les bâtiments dans le contexte urbain existant (ilot intérieur), les toitures des constructions principales peuvent être plates. Pour le lot 1, le dernier étage sera à réaliser en retrait.

L'étage en retrait doit se situer à l'intérieur d'un gabarit de 35 degrés établi à partir du bord supérieur de la corniche. La hauteur entre le niveau supérieur de la corniche et la ligne du faite doit être inférieure ou égale à 5,00 mètres.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents, sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation; leurs dimensions seront d'au moins 2,00 sur 6,00 mètres pour des emplacements le long de la voie publique. Pour les emplacements situés perpendiculairement à la voie de circulation et pour tous les autres emplacements les dimensions minimales sont de 2,50 sur 5,00 mètres.

L'inclinaison des pentes d'accès de garages mesurée à partir du niveau du trottoir desservante ne peut être supérieure à 15 %.

Les accès aux garages et/ou emplacements doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

Le profil du trottoir ne peut être modifié pour l'aménagement d'une pente d'accès de garage.

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

A l'arrière de lots privés, des plantations en forme de haies et/ou d'arbres / arbustes assureront une bonne intégration de la planification dans le contexte urbain existant. Sont à prévoir des arbres et arbustes indigènes.

Les plantations seront réalisées par le promoteur suite aux travaux de terrassements. Sur cette bande, la configuration topographique du terrain naturel sera conservée. Y seront interdites toutes constructions à l'exception de clôtures sur les limites séparatrices des lots.

4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage...) 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.

Tous les murs et clôtures implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par l'autorité compétente. Il en est de même en ce qui concerne les teintes et les matériaux des ceux-ci. L'autorité compétente peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements, de façon à garantir la sécurité des passants.

L'installation de barbelés et de fils de fer électriques n'est pas autorisée. Le clôturage d'une parcelle autour d'une surface d'eau est obligatoire dans la mesure où celle-ci n'est pas située dans un endroit public.

La hauteur d'un mur ne peut dépasser 0,6 mètre au maximum le niveau du sol naturel du côté de la voie publique; la hauteur d'un mur implanté sur les limites postérieures et latérales est d'un mètre au maximum mesuré à partir de la différence moyenne entre les niveaux naturels des propriétés contiguës.

Les haies vives ou les grillages d'une hauteur totale de 1,60 mètre peuvent être implantés du côté de la voie publique.

Si sur la limite avant du terrain le niveau naturel ne correspond pas à celui du trottoir, un muret de soutènement doit être érigé. Des colonnes d'une hauteur de 2 mètres peuvent être construites pour marquer les entrées d'une parcelle.

L'implantation et la rénovation des murs et clôtures mitoyens sur les limites de propriétés latérales et postérieures ne peuvent être envisagées que sur commun accord écrit entre voisins.

Les murs de soutènement du terrain aménagé devant les constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 mètres, mesurée à partir du niveau le plus élevé.

Des murs de clôture dépassant les hauteurs maximales peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections au point de vue de la sécurité de la circulation et que la construction fasse preuve d'une bonne qualité urbanistique.

La hauteur maximale de pare-vues installés entre deux constructions accolées – entre cours et sur la façade postérieure - est de 1,80 mètres mesurée à partir du niveau le plus élevé, la longueur maximale étant de 3,50 mètres. Le cas échéant, l'autorité compétente se réserve le droit de déterminer la qualité des panneaux; les matières synthétiques sont à éviter.

4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

Il n'y a pas de construction ou d'élément naturel à conserver sur le site. La construction à démolir est représentée sur la partie graphique du PAP.

4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

Des abris de jardin peuvent être autorisés sur la partie arrière de la parcelle au-delà de la bande de construction et dans les marges de reculement latérales.

Les abris de jardins peuvent être implantés sur les limites latérales de propriétés mais doivent cependant respecter un recul de 5 mètres au moins par rapport à la façade arrière.

Les surfaces maximales sont de 18 m² pour les abris de jardin.

La hauteur à la ligne de faite de ces constructions, mesurée au milieu de la façade frontale ne pourra excéder 3,50 mètres, à mesurer à partir du terrain naturel.

Les abris de jardin sont pris en compte dans le calcul de la surface bâtie, s'ils dépassent un tiers de la surface totale de l'immeuble principal.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

4.7. Façades et valeurs architecturales

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades et toitures des immeubles voisins. Les tonalités traditionnelles de la région sont recommandées.

D'une manière générale, les matériaux de couleurs vives ou lumineuses sont interdits.

Les toitures revêtues d'un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée sont interdites.

Les façades des constructions doivent être revêtues d'un crépi dont la teinte est en harmonie avec les façades des bâtiments voisins. Les façades en briques apparentes sont interdites.

Exceptionnellement l'utilisation de matériaux en bois pour le revêtement extérieur des façades pourra être autorisée si le bâtiment s'intègre avec le site environnant.

Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépi simple ou d'un enduit de fonds.

5. Annexes à la partie écrite du PAP