



Partie écrite

Adaptée sur base des objections des réclamants et de l'avis de la cellule d'évaluation du 20 décembre 2019

Commune :

COMMUNE DE PÉTANGE

Parcelles :

412, 431, 432/690, 399/2590, 371, 372,
 362/7703, 366, 370/4277, 370/5093, 370/5140,
 370/5203, 370/7104, 370/7105, 401/6688,
 402/5844, 405/4770, 419/8105, 421/8106 Sec-
 tion C de Rodange

Maîtres d'ouvrages :

LBH - Knepper S.à r.l.
 16, bd Pierre Dupong
 L-1430 Luxembourg

et

KALISTA Immo S.A.
 27, rue Michel Rodange
 L-2430 Luxembourg

Conception :

URBA S.à r.l.
 27, rue des Promenades
 L-4774 Pétange
 UP/10955



Partie écrite

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

Art. 1 Viabilisation du projet

RGD Art. 2 (1)

Les fonds et infrastructures nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public communal sont définis dans la partie graphique du PAP par une trame pointillée noire.

La surface à céder au domaine public est de 63,53 ares (partie Le Bouter) et de 43,44 ares (partie Kalista).

Au total, la surface à céder est de 106,97 ares, soit un taux de cession de ca. 28%.

- Les voies de circulation de type zone résidentielle sont représentées dans la partie graphique par une hachure de type "pyjama" de couleur orange/jaune.
La couche de surface (de finition) devra être exécutée au plus tard après la fin des travaux de viabilisation respectivement la fin de la construction des bâtiments.
- Les espaces à l'extérieur dédiés au stationnement public sont représentés dans la partie graphique par une trame superposée de type grille de couleur brune. La structure de construction y compris le revêtement seront à réaliser en matériaux drainants respectivement perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques).
- Les chemins piétons respectivement piste cyclable sont représentés dans la partie graphique par une hachure solide de couleur orange.
La structure de construction, y compris le revêtement seront à réaliser en matériaux drainant respectivement perméables.
Les passages avec une largeur supérieure à 2,50 mètres seront équipés d'une borne amovible actionnée uniquement par les personnes et véhicules autorisés.
Les aménagements à y prévoir devront être exécutés au plus tard après la fin des travaux de viabilisation.
- Les réseaux pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, existants et projetés, sont représentés dans la partie graphique du PAP et précisés par le projet d'assainissement réalisé par le bureau d'études Schroeder et Associés.

Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol par lot

RGD Art. 2 (2)

Le présent plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» d'une contenance de 3ha81a68ca prévoit la création de 44 lots constructibles numérotés de 1 à 44.

Les lots sont principalement destinés aux habitations de type maisons unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande, et à la construction de maisons plurifamiliales.

Y sont également admis des activités de commerce, des services administratifs ou professionnels, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les surfaces et valeurs à respecter sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot et sont représentées dans la partie graphique du PAP NQ.

Le lot 1 est affecté à la construction de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, non agréés, ainsi qu'à la restauration, aux activités de commerce et de service professionnel d'une part, et à la construction d'un parking souterrain à trois niveaux en sous-sol (ca. 65 emplacements par niveau) d'autre part.

Sur base du projet d'autorisation de bâtir du lot 1, une convention soumise à l'approbation du conseil communal est conclue entre la commune et l'initiateur du projet.

La convention règle notamment les conditions, l'orientation et l'organisation des logements adaptés. Les prescriptions peuvent déroger à l'article 50 et 54 du RBVPS délibéré du 23 avril 2018 pour le lot 1 uniquement.

Art. 3 Surface scellée et aménagement des espaces vert publics

RGD Art. 2 (2) 1.

La superficie du scellement du sol maximale pour chaque lot est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

À l'extérieur des limites de surfaces constructibles, les surfaces scellées sont représentées à titre indicatif par une hachure solide de couleur grise et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

Les espaces vert publics sont représentés dans la partie graphique par une hachure solide de couleur vert foncé.

Les plantations, y compris arbres projetés, seront d'essence indigène et devront être exécutées au plus tard après la fin des travaux de viabilisation.

Les arbres à haute tige sont représentés dans la partie graphique par un cercle de couleur vert foncé.

Art. 4 Alignements, marges de reculement et implantation

RGD Art. 2 (2) 2.

Les surfaces à l'intérieur desquelles des constructions peuvent être implantées, sont délimitées dans la partie graphique du PAP par les limites de surfaces constructibles.
La largeur et la profondeur maximale des constructions correspondent aux limites de surfaces constructibles.

Les reculs avant, latéraux et arrière par rapport à la limite de parcelle constructible à observer sont repris au cas par cas dans la partie graphique du PAP.

Les reculs sont mesurés au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite parcellaire.

Les constructions devront observer un recul de 2,50 m par rapport à la conduite SES.

Les façades principales sont à aligner parallèlement à l'axe de la voie desservante. Pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site, ainsi qu'à la caractéristique architecturale du bâtiment, il peut être dérogé à cette disposition à condition que la construction fasse preuve d'une bonne qualité urbanistique.

À l'extérieur des limites de surface constructible pourront être autorisés: des installations techniques, des éléments appartenant au concept pare-soleil, des constructions appartenant au concept d'assainissement et des constructions destinées à garantir les accès aux constructions, ainsi que des entrepôts ne dépassant pas 16 m² de surface d'emprise au sol. Il ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin privé par lot.

Art. 5 Nombre et hauteur des niveaux hors sol et sous-sol

RGD Art. 2 (2) 3.

Le présent PAP prévoit des corps de bâtiment de deux à trois niveaux pleins.

Le nombre maximal de niveaux hors sol et sous-sol à respecter est défini dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

Pour le lot 2, les surfaces constructibles avec les différents nombres de niveaux sont définies dans la partie graphique du PAP.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent :

- avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m,
- recevoir en permanence lumière du jour et air frais directement de l'extérieur. La surface des ouvertures de chaque pièce doit être au moins égale à 15 % de la surface de la pièce concernée.

Les locaux en sous-sol et non destinés au séjour de personnes devront avoir au moins une hauteur libre de 2,20 mètres.

Les combles, respectivement les étages en retrait peuvent être aménagés sur 1 (un) niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

L'étage en retrait (+1R) peut être implanté librement dans le gabarit maximal constructible.

Les demi-étages sont admis sur l'ensemble des constructions du PAP sous condition de respecter les limites de surfaces constructibles.

Art. 6 Hauteur des constructions

RGD Art. 2 (2) 4.

La hauteur maximale de construction est définie dans la partie graphique du PAP pour chaque lot.

La hauteur maximale indiquée dans la partie graphique du PAP ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques.

Les superstructures telles que panneaux solaires, éléments appartenant au concept pare-soleil, ainsi que des installations appartenant au concept de fonctionnement technique des bâtiments peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 1,50 m au maximum.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est indiquée individuellement pour chaque volume dans la partie graphique du PAP.

Les niveaux de référence sont indiqués à titre indicatif dans la partie graphique du PAP et peuvent être modifiés lors de l'établissement du projet d'exécution, des voiries et infrastructures du lotissement.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude mesurée entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Art. 7 Nombre d'unités de logements

RGD Art. 2 (2) 5.

Le nombre d'unités admissibles par lot est défini dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

Art. 8 Type des constructions, concept architectural et matériaux utilisés

RGD Art. 2 (2) 6.

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Les maisons accolées doivent garantir un raccord harmonieux concernant le gabarit et la forme de la toiture.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique PAP précise pour chaque lot le type, la disposition et le nombre de constructions.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les matériaux de revêtement et les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

Les bâtiments doivent être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents.

Les bardages en bois, de même que les bardages d'apparence mate, sont admis.

Le choix des matériaux et des couleurs est à préciser sur les documents du dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Au maximum, deux teintes de façade différentes sont autorisées par bâtiment.

Art. 9 Toiture

RGD Art. 2 (2) 7.

Des toitures plates sont imposées sur l'ensemble du PAP.

Pour les lots 1-23, la toiture des constructions devra être végétalisée et traitée de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

Pour les lots 24-44, la confection d'une toiture verte est optionnelle.

L'accès direct aux toitures depuis les logements est autorisé.

Art. 10 Modelage du terrain avec indication des tolérances

RGD Art. 2 (2) 8.

Les courbes de niveau avec indication du terrain existant et du terrain remodelé sont représentées dans la partie graphique du PAP par des lignes en tiret de couleur noire et des lignes en tiret de couleur rouge.

En cas de remblais ou de déblais des terrains privés, les raccords au relief de la rue desservante respectivement au terrain de la parcelle voisine, sont à réaliser avec de faibles pentes ($\leq 45^\circ$) et doivent être compris à l'intérieur des limites de propriété.

Une tolérance de plus ou moins 0,80 mètres est admise vis-à-vis des courbes de niveau projetées représentées dans la partie graphique du PAP.

Les murs de soutènement sont admissibles à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,00 m.

Art. 11 Emplacements pour voitures

RGD Art. 2 (2) 9.

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est réglementé par la partie écrite du PAG en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP.

Pour toute construction d'emplacements de stationnement, de garages ou de car-ports, il y a lieu de veiller à une intégration harmonieuse dans le site.

Les garages, les car-ports et les emplacements de stationnement ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Les emplacements à l'extérieur, sur les terrains privés, sont aménagés avec des matériaux perméables. Un arbre à haute tige par tranche entamée de 6 emplacements dans un stationnement en plein air doit être planté.

Pour le lot 1, la construction d'un parking souterrain de trois niveaux en sous-sol avec ca. 70 emplacements par niveau est autorisée.

Au cas où le PAP prévoit des garages ou des car-ports sous forme de dépendances, la construction de ces garages ou car-ports est optionnelle. Néanmoins, l'aménagement d'emplacements de stationnement est autorisé à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales.

Les dimensions des garages ou des car-ports sous forme de dépendances, sont définies dans la partie graphique du PAP par les limites de surfaces constructibles pour dépendances.

La largeur et la profondeur maximale des constructions correspondent aux limites de surfaces constructibles.

Art. 12 Logements à coût modéré

Lors de la réalisation des bâtiments prévus par le présent PAP, au moins 10 % de la surface construite brute dédiée au logement devront être réservés aux logements à coût modéré, conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le calcul des surfaces de ces logements sera à préciser lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Les conditions et les prix de vente ou de location seront arrêtés dans la convention d'exécution du PAP.

Les unités et la localisation des logements à coût modéré sont représentées à titre indicatif dans l'annexe III de la présente partie écrite. Le nombre de logement y mentionné est de 16 unités.

Art. 13 Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a) hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b) affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c) solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes a rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

