

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

Référence 18897/17C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 18/03/2021
La Ministre de l'Intérieur


Taina Scherding

LIEU-DIT « A STACKEN / NEIWISS II »

À RODANGE

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

MODIFIE SELON AVIS 18897/17C

COMMUNE :

PÉTANGE

PARCELLES :

N°651/6716, N°646/6715, N°646/6714, N°645/6713, N°650/4604, N°753/0,
N°754/6723, N°703/6653, N°705/6657, N°706/6662, N°707/1951, N°710/7045,
N°711/5501, N°705/8182, N°703/8178, N°706/6661, N°705/6658, N°705/6659,
N°703/6718, N°703/6654, N°703/6717, N°706/6719, N°706/6720, N°705/8249,
N°647/4601

MAÎTRES DE
L'OUVRAGE :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PÉTANGE
PLACE J.F. KENNEDY
L-4760 PÉTANGE

PROPRIÉTAIRES :

COMMUNE DE PÉTANGE

DATE :

12 NOVEMBRE 2020

Vu et approuvé

Pétange, le

23 novembre 2020

Pour le conseil communal:

Le Secrétaire f.f.,

Le Président,

ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL

L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU



PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « A STACKEN / NEIWISS II »
À RODANGE

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES	3
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 TOPOGRAPHIE	3
ART A.4 AFFECTATIONS	3
ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	6
B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 2 A 37)	7
ART B.1 IMPLANTATION	7
ART B.2 NIVEAUX	7
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	7
ART B.5 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)	8
ART B.6 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES	8
C. MAISON PLURIFAMILIALE (LOT 1)	9
ART C.1 IMPLANTATION	9
ART C.2 NIVEAUX	9
ART C.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	9
ART C.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	9
ART C.5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	10
ANNEXES	10
DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	10



A. GENERALITES

ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la Commune de Pétange, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART A.3 TOPOGRAPHIE

A.3.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du présent projet d'aménagement particulier
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

ART A.4 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 5 maisons unifamiliales isolées
- 6 maisons unifamiliales jumelées
- 25 maisons unifamiliales en bande
- 1 maison plurifamiliale, qui prévoit un maximum de 4 logements de type collectif

Au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées.

Conformément à l'article 24 de la loi Omnibus du 3 mars 2017, étant donné que le présent projet compte plus de 25 unités de logement, au moins 10 pour cent de la surface construite brute est à réserver à la réalisation de logements à coûts modérés.

Dans le cadre de ce projet, cela représente une surface d'au moins 1076.01 m² soit 4 logements d'environ 269.00 m² chacun. Les logements à coûts modérés peuvent se situer sur les lots 3, 20, 24 et 33.



ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.5.1 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement de type unifamilial

Pour les lots 2, 5, 6, 9, 10 à 14, 17 et 26 à 29, les deux emplacements de stationnement doivent se trouver à l'intérieur du car-port se trouvant sur la parcelle.

Pour les lots 30 à 37, les emplacements pour véhicules automobiles se situent dans les car-ports qui sont attribués et prévus à cet effet. Pour ces lots, aucun emplacement pour véhicule ne peut être aménagé à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé. Tout stationnement extérieur est interdit dans l'ensemble de la parcelle.

Pour les autres lots, les emplacements de stationnement pour véhicules doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de la construction destiné au séjour prolongé.

- un emplacement pour véhicule automobile par unité de logement de type collectif

Pour le lot 01, les emplacements de stationnements doivent se situer au niveau I et à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé.

A.5.2 ACCES CARROSSABLE

Pour les lots destinés à la construction de maison unifamiliale, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 5,00 mètres.

Ces accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

A.5.3 MATERIAUX DE FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

A.5.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

A.5.5 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEUR

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

Les lots destinés à la construction d'immeubles plurifamiliales peuvent accueillir des terrasses aménagées comme surface scellée (15m²/log situé au niveau I).

A.5.6 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau de degré d'utilisation du sol par lot.

A.5.7 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

REMBLAIS ET DEBLAIS (MODELAGE TOPOGRAPHIQUE)

Types d'aménagements admis :



- talus (rapport entre hauteur et largeur : min.1/2)
- murs de soutènement
- combinaison des types d'aménagement précités

Implantation des murs de soutènement admise :

- à la limite de propriété
- en mitoyenneté
- en retrait par rapport au domaine public

Hauteurs admises :

- talus : max. 1,50 m
- murs de soutènement max. 1,50 m

Lorsque le modelage topographique est réalisé sous forme d'une combinaison de différents types d'aménagements admis, la hauteur cumulée de tous les types d'aménagements mis en œuvre ne peut être supérieure à hauteurs maximales fixées ci-avant.

Les modelages de terrain sont interdits dans une bande de 0.50 mètre de large le long des limites parcellaires latérales et arrières, sauf pour les modelages de terrain réalisés en commun entre voisins.

CLOTURES

Types admis :

- Murs (épaisseur maximale : 0.50m)
- murs de soutènement
- grillages
- éléments transparents et ouverts sur au moins 50% de leur surface
- haies
- combinaison des éléments précités

Implantation admise :

- le long du domaine public
- dans les reculs latéraux et postérieurs

Lorsqu'une clôture à la limite entre domaine privé et le domaine public est réalisée sous forme de haie, le pied du plant doit accuser un recul de minimum 0,50 m par rapport au domaine public.

Hauteurs admises :

- le long du domaine public
 - murets min. 0.60 mètre
 - murets avec grillages rigides ou fixes max. 1.60 mètre
 - haies vives max. 0.60 mètre

La hauteur des clôtures, grillages rigides ou fixes et des haies vives, implantés le long du domaine public, est mesurée par rapport au domaine public.

- dans les reculs latéraux et postérieurs
 - murs max. 1.00 mètre
 - murs avec grillages rigides ou fixes et clôtures max. 1.00 mètre
 - haies vives 1.00 mètres

La hauteur des murs, des clôtures, des grillages rigides ou fixes et des haies vives, implantés sur les limites postérieures et latérales est mesurée à partir de la différence moyenne entre les niveaux des terrains des propriétés contiguës.

Lorsque les clôtures sont réalisées sous forme d'une combinaison de différents types de clôtures, la hauteur cumulée de tous leurs éléments constitutifs ne peut être supérieure à hauteurs maximales fixées ci-avant.



ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.6.1 GENERALITES

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le projet d'exécution.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

La surface cédée au domaine public s'élève à 100.02 ares, soit 43.78% de la surface du projet d'aménagement particulier.

A.6.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone et les éléments de raccordement tels que les aménagements techniques.

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Pétange, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.



B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 2 A 37)

ART B.1 IMPLANTATION

Les limites maximales de surface d'emprise au sol sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ART B.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- II + 1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol

Le niveau défini dans les étages en retraits pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Pour les lots 2 à 9 et 22 à 29, la différence de profondeur du niveau en retrait par rapport au dernier niveau plein ne peut se marquer que par rapport à la façade avant. La façade arrière formée par le niveau II et le niveau en retrait doit être alignée sur le même plan vertical.

ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à l'acrotère est de:

- 7,50 mètres maximum pour le dernier niveau plein
- 10,50 mètres maximum pour l'étage en retrait

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. 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.

Pour les constructions jumelées ou en bande, la hauteur maximale de la construction est toujours mesurée au milieu du bloc constitué par deux habitations.

La hauteur du seuil d'entrée des constructions peut être de 0,50 mètre au maximum mesuré par rapport à l'axe de la voirie.

B.3.1 CAR-PORT

La hauteur totale d'un car-port est de 3,50 mètres maximum mesuré par rapport à l'axe de la voirie.

ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

B.4.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies en :



- Toiture plate (tp). Les toitures doivent être végétalisées. Seules les toitures qui dégagent un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toiture terrasse.

B.4.2 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE SUR LA PARTIE GRAPHIQUE)

Les toitures des abris de jardin sont définies en :

- Toiture à double versants (t2)
- Toiture plate (tp). Ces toitures peuvent être végétalisées mais ne peuvent servir de toiture terrasse.

B.4.3 CAR-PORT

Les cars-ports auront une toiture plate. Ceux-ci pourront être végétalisés, mais ne pourront être aménagés comme toiture-terrasse.

ART B.5 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes:

- la surface de l'abri de jardin ne peut excéder 9,00 mètres carrés
- il devra respecter des proportions rectangulaires
- il peut être implanté sur les limites séparatives, accolé aux constructions principales
- sa hauteur hors-tout ne peut excéder 3,00 mètres

ART B.6 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées, les gabarits doivent être identiques. Une différence de hauteur à l'acrotère, de maximum 0,50 mètre est autorisée entre deux maisons accolées.





C. MAISON PLURIFAMILIALE (LOT 1)

ART C.1 IMPLANTATION

Les limites maximales de surface d'emprise au sol sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ART C.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

- II + 1R + 1S, définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol, correspondant au gabarit défini ci-après

La hauteur du socle des constructions peut être supérieure de 1,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

ART C.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'acrotère est de:

- 7,50 mètres maximum pour le dernier niveau plein
- 10,50 mètres maximum pour l'étage en retrait

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. 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.

La hauteur du seuil d'entrée des constructions peut être de 0,50 mètre au maximum mesuré par rapport à l'axe de la voirie.

ART C.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

C.4.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture plate (tp). Les toitures doivent être végétalisées. Seules les toitures qui dégagent un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toiture terrasse.

C.4.2 ABRI DE JARDIN

Les toitures des abris de jardin sont définies en :

- Toiture à double versants (t2)
- Toiture plate (tp). Ces toitures peuvent être végétalisées mais ne peuvent servir de toiture terrasse.



ART C.5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Une mixité d'appartement (studios, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) est requise, avec des unités de logement traversant ou au minimum exposés à deux orientations.

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, la maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- cave/réserve pour chaque unité de logement
- local buanderie / séchoir commun
- local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public, et au minimum un emplacement vélo / poussette par unité de logement
- local poubelle, aéré et fermé, avec accès aisé depuis et vers la voirie publique, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite)
- local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété
- local débarras intégré à l'unité de logement

Une partie de l'espace de l'abri de jardin peut éventuellement accueillir une fonction commune compatible avec une affectation en extérieur. L'abri de jardin doit faire l'objet de la même attention architecturale que le bâtiment principal.

ANNEXES

DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.