



Partie écrite

Commune :

PÉTANGE

Parcelles :

982/9323, 982/9321, 979/9319, 979/9318,
978/9316, 978/9315, 978/9264 et 979/9266,
Section A de Pétange

Maître d'ouvrage :

TECTUM S.à r.l.
27, rue des Promenades
L-4774 Pétange



Conception :

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



Partie écrite

Articles 1-12

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 5,88 ares, soit un taux de cession de 22,7%.

Étant donné que la cession prévue par le PAP est inférieure à 25%, une indemnité compensatoire au hauteur de 0,59 ares peut être exigée. Il appartient au conseil communal de décider l'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart dans la délibération portant adoption du présent PAP.

- Pour la voie de circulation publique de type zone résidentielle, la couche de roulement (de finition) en enrobés denses bitumineux, 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 à réaliser de préférence avec des matériaux drainants respectivement perméable (parkings écologiques) ou des dallages posés avec des joints ouverts. Le revêtement final des parkings devra être exécutée au plus tard après la fin des travaux de viabilisation respectivement la fin de la construction des bâtiments.
- Les réseaux pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales projetés, représentés dans la partie graphique du PAP, sont à préciser par le projet d'assainissement réalisé par le bureau d'études d'ingénieurs-conseils. Le projet d'exécution est à fixer dans la convention conclue entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet.

Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

RGD Art. 2 (2)

Le présent projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» prévoit la création de deux lots constructibles. Le "LOT 1" est désigné à la construction de deux maisons plurifamiliales du type isolé, construites sur un sous-sol commun, et comprenant six logements par bâtiment. Le "LOT 2" est désigné à la construction d'un nouveau siège pour le club des cyclistes de Pétange (UCP).

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

Art. 3 Surface scellée et aménagement des espaces libres

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, comprenant entre autre les accès et la rampe de garage, sont représentées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

Les espaces vert publics sont à réaliser avec des plantations d'essence indigène et doivent être exécutés au plus tard après la fin des travaux de viabilisation. Les arbres à moyenne tige sont représentés à titre indicatif, l'endroit de plantation précis sera à définir par le service communal responsable.

Les espaces extérieurs sur les lots privés, réservés au stationnement sont à construire de préférence avec des matériaux perméables, c. à d. la structure de construction y compris le revêtement de sol sont à réaliser en matériaux drainant respectivement perméable.

Les espaces vert privés sont à réaliser avec des plantations d'essence indigène. Les haies sont représentés à titre indicatif, l'endroit de plantation sera à préciser lors de l'autorisation de construire.

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 pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement par les limites de surfaces constructibles souterraines.

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 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 surfaces constructibles pourront être autorisés: des installations techniques, des cages d'escaliers, 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 des saillies et des superstructures dans la toiture.

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

RGD Art. 2 (2) 3.

Le présent PAP NQ prévoit des constructions principales avec deux niveaux pleins au maximum. Pour le «Lot 1» un niveau supplémentaire au dessus du dernier étage plein est autorisé dans les combles et peut être entièrement utilisé de façon permanente pour l'habitat.

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

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.

Un sous-sol est autorisé au maximum.

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

L'entrée du garage souterrain est à couvrir par des barres horizontales avec des plantes grimpantes afin de diminuer l'impact visuel de la rampe d'accès.

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.

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.

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.

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

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.

Type, disposition et nombre de constructions par lot sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

Les bâtiments doivent 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.

Art. 9 Toiture

RGD Art. 2 (2) 7.

Les toits des constructions du «Lot 1» doivent avoir au moins deux versants. La toiture de la construction du «Lot 2» doit recevoir qu'un seul versant à pente unique.

L'orientation des faîtes pour le «Lot 1» est définie dans la partie graphique du PAP.

La pente de la toiture respectivement le degré d'inclinaison maximale du toit sont définis dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour chaque lot.

L'accès direct aux toitures depuis les logements est autorisé. Les toitures de style «Mansart», bombées ou en chaume sont interdites.

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 ($= < 45^\circ$) 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.

Art. 11 Emplacements pour voitures et vélos

RGD Art. 2 (2) 9.

Pour les voitures dans les constructions plurifamiliales du «Lot 1», un emplacement par studio et par logement à 1 chambre à coucher est requis, et deux emplacements pour les logements à 2 chambres à coucher et plus ou de 75,0 mètres carrés et plus. Les emplacements doivent être aménagés à l'intérieur du bâtiment et de préférence au sous-sol.

Un maximum de 2,5 emplacements par unité de logement en moyenne est autorisé.

Pour la constructions du «Lot 2», l'aménagement d'emplacements de stationnement est autorisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment; 1 emplacement par tranche entamée de 60,0 mètres carrés de surface d'étage est requis.

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

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.

Pour les vélos dans les constructions plurifamiliales du «Lot 1», une dépendance commune hors-sol est à aménager dans le jardin commun. Le nombre minimal d'emplacements pour vélos est fixé à 1 emplacements par tranche de 50 m² de surface habitable.

Art. 12 Terminologie

Acrotère

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

Comble

On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Corniche

On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.
Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage, la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

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.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), 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 la corniche 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 un salle d'eau avec WC.

Saillie

Un élément débordant par rapport à un autre. On distingue les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

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%.