

COMMUNE DE PETANGE

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » P - 12

PAP AN EIGENT DIT LOT 1

-----

PARTIE ECRITE (VERSION COORDONNEE DU 16/12/2021 selon l'avis de la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur du 01/12/2021)



## Table des matières

<b>I – Généralités .....</b>	<b>3</b>
<b>II – Prescriptions .....</b>	<b>3</b>
1. <i>Division en lots</i> .....	3
Article 1.1 Lots .....	3
2. <i>Espaces extérieurs privés et publics</i> .....	4
Article 2.1 Espace vert privé ou public.....	4
Article 2.2 Arbres projetés .....	4
Article 2.3 Aire de jeux ouverte au public .....	4
Article 2.4 Espace pouvant être dédié au stationnement .....	4
Article 2.5 Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre.....	5
3. <i>Aménagement du domaine privé</i> .....	5
Article 3.1 Types de constructions.....	5
Article 3.2 Implantations des constructions.....	5
Article 3.3. Reculs et distances entre constructions.....	5
Article 3.4 Toitures .....	6
Article 3.5 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier.....	6
4. <i>Aménagement du domaine public</i> .....	6
Article 4.1. Terrains destinés à être cédés au domaine public.....	6
Article 4.2. Emplacements de stationnement.....	6
Article 4.3. Eclairage public .....	6
5. <i>Infrastructures techniques</i> .....	7
Article 5.1 Evacuation des eaux pluviales .....	7
Article 5.2 Evacuation des eaux usées.....	7
Article 5.3 Rétention des eaux pluviales.....	7
<b>III – Terminologie .....</b>	<b>8</b>
1. <i>Définitions existantes</i> .....	8

Nota :

Le présent règlement est basé sur les prescriptions du PAG de septembre 2017 (Lamadelaine, Pétange et Rodange). Ce règlement a pour but de compléter le PAG, en définissant les mesures spécifiques s'appliquant à la zone définie.

## I – Généralités

---

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP NQ – P12 AN EIGENT et fait référence au plan APS23 daté du 05/10/2021, appelé partie graphique. La présente partie écrite et sa partie graphique sont indissociables.

Le PAP NQ – P12 AN EIGENT porte sur une partie de la zone nommée PAP NQ – Sd : P-12 dans le PAG de Pétange du 25 septembre 2017. La zone ciblée par le présent PAP est décrite dans le plan de mesurage annexé ainsi que dans la partie graphique. La zone Sd : P-12 est partiellement couverte par le présent PAP, un PAP partiel complémentaire ultérieur complétera le présent PAP.

Les documents graphiques et écrits relatifs au rapport justificatif illustrent la démarche et étayent les dispositions réglementaires. Ils ne pourraient être invoqués pour imposer des contraintes réglementaires autres que celles de la partie écrite et de la partie graphique. Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent PAP NQ, les parties écrites du PAG et le règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de Pétange en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP NQ font foi.

Pour rappel, les termes inclus dans le présent document et définis dans le RGD n°323 du 23 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ainsi que dans le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (repris dans le PAG de la commune de Pétange du 25 septembre 2017) sont annexés. De plus, certains termes supplémentaires sont définis dans le présent PAP.

## II – Prescriptions

---

### 1. Division en lots

#### *Article 1.1 Lots*

Le périmètre du PAP dit lot 1 couvre une superficie de 28,3211 ares.

La zone contient un lot défini précisément dans la partie graphique du présent PAP NQ. La zone contient également des surfaces cédées à la commune d'un ratio moyen sur le site de 10,69%. Le tableau avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol indique la contenance du lot.

Les coefficients d'utilisation du sol (CUS), d'occupation du sol (COS) et de scellement du sol (CSS) maximums moyens sur l'entièreté de la surface couverte par le présent PAP ainsi que les futurs PAP complémentaires attenants sont les suivants :

COS max	CUS max	CSS max	DL max
0,70	1	0,70	25

Le tableau avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol inséré à la partie graphique contient les prescriptions relatives au degré d'utilisation du sol à respecter.

## **2. Espaces extérieurs privés et publics**

### *Article 2.1 Espace vert privé ou public*

Les espaces verts définis par le présent PAP le sont strictement. Une certaine flexibilité est réservée quant à l'aménagement des chemins au sein des espaces verts, leurs tracés est libre à condition de créer des chemins non scellés et dont la surface totale n'excède pas 10% de la surface de la zone dédiée aux espaces verts.

Les installations et aménagements liés à la gestion des eaux pluviales sont autorisés dans les espaces verts.

### *Article 2.2 Arbres projetés*

Le positionnement des arbres projetés telle que repris dans la partie graphique du présent PAP NQ est indicatif. Leur nombre est cependant considéré comme un nombre minimum.

Les arbres et haies seront de type indigène.

### *Article 2.3 Aire de jeux ouverte au public*

La partie graphique du présent PAP NQ définit des cours d'écoles considérées dans la catégorie dite de jeux publics. L'aménagement de ces dernières est flexible en considérant les impositions suivantes :

- 50% de la surface des aires de jeux doit être aménagée sous forme d'espace vert

Les aménagements suivants sont autorisés dans les aires de jeux ouvertes au public :

- chemins piétonniers
- aménagements et constructions d'intérêt général ou d'utilité publique à condition qu'un soin particulier soit porté à leur intégration dans le site
- aménagements et constructions artistiques à condition qu'un soin particulier soit porté à leur intégration dans le site
- aire de jeux et d'activités
- plantations

### *Article 2.4 Espace pouvant être dédié au stationnement*

Le nombre d'emplacement de stationnement minimum à prévoir doit respecter les prescriptions du Plan d'Aménagement Général. Les espaces pouvant être dédiés au stationnement peuvent être scellés.

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 2,5 sur 5 m et d'une hauteur libre de 2 m. Les emplacements de stationnement réservés aux personnes à mobilité réduite doivent quant à eux être de dimensions minimum de 3,5m sur 5m et d'une hauteur libre de 2m.

Par tranche de 50 places de stationnement, un emplacement doit être réservé aux personnes à mobilité réduite.

#### *Article 2.5 Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre*

Dans les zones définies dans la partie graphique du présent PAP comme zone résidentielle ou zone de rencontre, la circulation est limitée aux véhicules de secours, de nettoyage, de livraison ou aux véhicules occasionnels. La zone est protégée des autres véhicules par des limitations physiques type bornes amovibles.

La circulation piétonne et cycliste est privilégiée dans ces zones.

### **3. Aménagement du domaine privé**

#### *Article 3.1 Types de constructions*

Les bâtiments projetés sur l'ensemble des lots doivent servir l'intérêt public. Les affectations préconisées sur le site sont une

- Maison relais

#### *Article 3.2 Implantations des constructions*

Les implantations, reculs et alignements sont décrits dans la partie graphique du présent PAP NQ.

Les constructions suivantes peuvent se situer exceptionnellement en dehors des limites de surface constructible mais doivent cependant souscrire aux reculs arrière ainsi qu'aux alignement obligatoires tels que repris dans le présent PAP NQ :

- Abris vélos
- Guérite technique
- Locaux poubelles
- Pergolas

#### *Article 3.3. Reculs et distances entre constructions*

Les limites de surface constructible et les alignements obligatoires tels que repris dans la partie graphique du présent PAP NQ précisent les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain.

##### *3.3.1 Saillies*

Les constructions et parties des constructions des articles 3.3.2 à 3.3.4 ci-après peuvent empiéter sur les limites de surface constructible et les alignements obligatoires, soit dépasser les façades principales auxquelles elles se rapportent.

##### *3.3.2 Avant-corps*

Les avant-corps sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas une saillie de 1,20m mesurée à partir du plan de la façade et qu'ils présentent une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade.

##### *3.3.3 Auvents, pare-soleil, pergolas, porches et éléments de décoration de façade*

Les saillies des auvents, pare-soleil, pergolas, porches et éléments de décoration de façade sont admis pour un débordement de 4,00 m. maximum tout en restant à 2,00 m. de la limite de propriété. Les structures végétalisées sont admises.

##### *3.3.4 Balcons*

Les balcons ainsi que leur structure portante sont admis à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20m mesuré à partir du plan de la façade et que leur surface horizontale cumulée ne dépasse pas un tiers de la surface de la façade correspondante.

#### *Article 3.4 Toitures*

Le tableau avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol inséré dans la partie graphique du présent PAP indique la forme des toitures pour le lot 1. Les toitures ne peuvent accuser une pente dont le degré d'inclinaison est supérieur à 10%. L'orientation des toitures peut être choisie librement. Les acrotères des bords supérieurs visibles des façades doivent cependant être horizontaux.

Minimum 25% de la surface des toitures de chaque lot devra être aménagée sous forme de toitures vertes, de préférence de type intensif.

La couverture en panneaux solaires est admise si la rétention d'eau de pluie correspond à celle considérée dans le concept d'assainissement faisant partie des documents complémentaires au présent PAP.

#### *Article 3.5 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier*

Tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de la toiture à l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires. De même, les cabanons d'ascenseurs peuvent néanmoins dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère d'un toit plat. Il est possible de déroger à cette règle si le dépassement de la toiture se fait de manière ponctuelle (soit ne pas couvrir plus de 10 % de la surface totale de la toiture concernée ni dépasser un volume capable d'une pente de 30°, rencontre du plan fini de la toiture et du plan de la façade) et s'il est dûment justifié que la solution proposée apporte une plus-value technique ou esthétique.

### **4. Aménagement du domaine public**

#### *Article 4.1. Terrains destinés à être cédés au domaine public*

La délimitation des fonds destinés à être cédés au domaine public est reprise dans la partie graphique du présent PAP NQ. La quote-part des fonds destinés à être cédés au domaine public est d'approximativement 10,69 % de la surface brute couverte par le PAP NQ.

#### *Article 4.2. Emplacements de stationnement*

La partie graphique du présent PAP NQ reprend la localisation des potentiels emplacements de stationnement à aménager sur le domaine public. Les emplacements de stationnement aux abords des bâtiments peuvent être aménagés sous forme de kiss&go ou d'emplacements de stationnement temporaire.

#### *Article 4.3. Eclairage public*

Les lampadaires, projecteurs et autres installations d'éclairage doivent être choisis et disposés de manière à limiter la pollution lumineuse. Les faisceaux lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

Un concept d'éclairage est à élaborer dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ en accord avec le concept paysager.

## **5. Infrastructures techniques**

### *Article 5.1 Evacuation des eaux pluviales*

Les évacuations des eaux pluviales sont à aménager suivant le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP. Les tracés des canalisations pour eaux pluviales ainsi que leurs capacités y sont précisés de manière indicative. Le détail des installations d'évacuation des eaux pluviales doit être fourni dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

### *Article 5.2 Evacuation des eaux usées*

Le concept d'évacuation des eaux usées est à aménager suivant le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP. Les tracés des canalisations pour eaux usées ainsi que leurs capacités y sont précisés de manière indicative. Le détail des installations d'évacuation des eaux usées doit être fourni dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

### *Article 5.3 Rétention des eaux pluviales*

Le concept de rétention des eaux pluviales est à aménager suivant le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP. Les tracés des canalisations pour eaux pluviales y sont précisés de manière indicative. Le détail des installations d'évacuation des eaux pluviales doit être fourni dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

### III – Terminologie

---

#### 1. Définitions existantes

Les termes définis dans le RGD n°323 du 23 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ainsi que dans le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (repris dans le PAG de la commune de Pétange approuvé le 25 septembre 2017 par le Conseil Communal) sont repris ci-après à titre informatif :

#### 1.1 Définitions tirées du RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

- **Terrain à bâtir brut** : on entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

- **Terrain à bâtir net** : on entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

- **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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

- **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 au 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%.

### 1.2 Définitions tirées du RGD n°323 du 23 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

- **Acrotère** : on entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse
- **Alignement obligatoire** : on entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. 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.
- **Auvent** : on entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.
- **Avant-corps** : on entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.
- **Balcon** : on entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
- **Construction** : on entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.
- **Cote de niveau** : on entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.
- **Dépendance** : on entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.
- **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.
- **Logement de type collectif** : on entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
- **Lot** : on entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
- **Niveau naturel du terrain** : on entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.
- **Nombre d'étages** : on entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- **Nombre de niveaux** : on entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.
- **Niveau en sous-sol** : est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel
- **Niveau plein** : on entend par niveau plein, le niveau situé entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.
- **Parcelle** : on entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
- **Profondeur de construction** : on entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.
- **Recul** : le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.
- **Terrasse** : on entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou porte-fenêtres.  
On distingue :
  - la terrasse accolée à un bâtiment ;
  - la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
  - le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.
- **Voie desservante**  
On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.
- **Voie publique** : on entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.