



Partie écrite

Commune : Commune de PÉTANGE localité de LAMADELAINE

Parcelles : 94/4805, 106/3321 et 101/3108, Section B de Lamadelaine

Maîtres d'ouvrages : Anne Collé-Winandy
route de Bascharage
L-4513 Differdange
et
Jean Leyder
77, rue de la Barrière
L-1215 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 5,28 ares (partie Collé) et de 0,84 ares (partie Leyder).

Au total, la surface à céder est de 6,12 ares, soit un taux de cession de ca. 25,01%.

- 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 à la fin des travaux de viabilisation.

- Les réseaux pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, existants et projetés, représentés dans la partie graphique du PAP, sont à préciser lors du projet d'exécution « assainissement » réalisé par un bureau d'études d'ingénieurs-conseils.

Art. 2 Alignements, marges de reculement et implantation

RGD Art. 2 (2) 2.

Pour le lot 4, le mur séparatif lequel est représenté dans la partie graphique par les limites de surfaces constructible en couleur orange, à titre indicatif, définit la limite de construction entre les deux constructions du lot concerné. L'implantation exacte est à préciser lors du projet d'autorisation de bâtir des constructions réalisées par un bureau d'architecture.

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.

À l'extérieur des limites de surfaces constructibles 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.

Pour les lots 1-3, des abris de jardins sont autorisés dans le recul postérieur de la parcelle sans dépasser 16 m² de surface d'emprise au sol. Ces abris de jardins peuvent être implantés librement sur les limites latérales et la limite postérieure de propriété.

Pour le lot 4, un ou plusieurs abri(s) de jardins/poubelles est/sont autorisé(s) à condition de respecter la surface construite brute maximale respectivement la surface d'emprise au sol maximale autorisée par lot. Les abris peuvent être implantés librement sur la parcelle concernée.

Art. 3 Nombre et hauteur des niveaux hors sol et sous-sol

RGD Art. 2 (2) 3.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent :

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 combles 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.

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

Un sous-sol est autorisé au maximum.

Art. 4 Hauteur des constructions

RGD Art. 2 (2) 4.

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.

Art. 5 Type des constructions, concept architectural et matériaux utilisés

RGD Art. 2 (2) 6.

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.

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. 6 Toiture

RGD Art. 2 (2) 7.

Toutes les constructions sont construites avec des toitures à au moins deux versants. La pente de la toiture à au moins deux versants doit se situer entre un angle de 30 à 42 degrés.

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

Art. 7 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. 8 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, 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.

Pour le lot 4, la construction d'un parking en sous-sol avec 34 emplacements pour les résidents est autorisée.

Les dimensions du parking souterrain du lot 4 est définie dans la partie graphique du PAP par les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

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

Art. 9 Servitude de passage pour réseau eaux pluviales

Pour le lot 4, les réseaux pour l'évacuation des eaux pluviales sont représentés par une hachure oblique noir.
L'implantation de constructions respectivement d'arbres au-dessus des conduites est prohibée.

Art. 10 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%.

Art. 11 Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minmal de logements abordables	
1	295	m ²	0	m ²	0	u.
2	295	m ²	0	m ²	0	u.
3	285	m ²	0	m ²	0	u.
4	1.600	m ²	248	m ²	2	u.
Total	2.475	m²	248	m²	2	u.