

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER - NQ

AMENAGEMENT DES PARCELLES N° 501/6805*, 1265/3749.

AU LIEU-DIT "OP HËLPRÉCHT"
A RODANGE
COMMUNE DE PETANGE

(*PARTIEL)

③ PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER - NQ

Suivant règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011

3.1 PARTIE ECRITE

3.2 PARTIE GRAPHIQUE



3.1 PARTIE ECRITE (PAP "OP HËLPRÉCHT" COMMUNE DE PETANGE)

(selon Art. 3. "Le contenu du plan d'aménagement particulier NQ" du Mémorial A—No. 159 du 29 juillet 2011, p. 2796-97)

- ① Délimitation et contenance des lots ou parcelles.
> VOIR PARTIE GRAPHIQUE et Représentations schématiques des lots.
- ③ Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé :

(3).1.a) Pour chaque lot ou parcelle:

La partie graphique reprend la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée, les espaces verts privés.
Les chemins piétons privatifs indiqués sur les plans sont à titre indicatifs.

(3).1.b) Pour chaque lot ou parcelle: les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions :

Se référer à la partie écrite du PAG en vigueur, réglementant les emplacements de stationnement.

(3).1.c) Pour chaque lot ou parcelle, la partie graphique reprend les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions.

(3).1.d) Pour chaque lot ou parcelle: le nombre de niveaux hors sol et sous-sol:

> Immeubles d'appartements :

Pour le lot 1 : est permis trois (3) niveaux pleins hors sol plus un (1) niveau avec retrait qui occupe un maximum de 80% de la surface de l'emprise maximale d'immeuble telle que définie par le P.A.P. Le niveau rez-de-chaussée sera dédié pour l'aménagement de locaux techniques et garage. L'immeuble peut avoir un maximum d'un (1) niveau entier au sous-sol pour l'aménagement de caves et/ou locaux techniques.

Pour les lots 2 et 3 (BATIMENT B) : sont permis deux (2) niveaux pleins hors sol plus un (1) niveau avec retrait qui occupe un maximum de 80% de la surface de l'emprise maximale de l'immeuble telle que définie par le P.A.P. L'immeuble peut avoir un maximum d'un (1) niveau entier au sous-sol (pour l'aménagement de caves, locaux techniques et/ou garage).

Pour le lot 3 (BATIMENT A et C) : sont permis quatre (4) niveaux pleins hors sol plus un (1) niveau avec retrait qui occupe un maximum de 80% de la surface de l'emprise maximale de l'immeuble telle que définie par le P.A.P. Les immeubles peuvent avoir un maximum d'un (1) niveau entier au sous-sol (pour l'aménagement de caves, locaux techniques et/ou garage).

Les BATIMENTS A, B, C peuvent avoir un sous-sol commun.

(3).1.e) Pour chaque lot ou parcelle : La partie graphique reprend la hauteur des constructions à l'acrotère et le niveau du rez-de-chaussée.

(3).1.f) Pour chaque lot ou parcelle : le nombre d'unités de logement :

- Lot 1 6 unités de logements
- Lot 2 (BATIMENT A/B/C) 6 unités de logements

- Lot 3 (BATIMENT A/B/C) 28 unités de logements

(3).1.g) Pour chaque lot ou parcelle: La partie graphique reprend le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol.

Pour les lots 2-3, les sous-sols peuvent dépasser l'emprise des rez-de-chaussée

(3).2.a) Pour chaque lot: **La partie graphique reprend** la surface construite brute, l'emprise au sol et la surface pouvant être scellée.

(3).2.b) Pour chaque lot: les emplacements de stationnement seront à prévoir à l'intérieur des constructions. Des emplacements de stationnement seront possibles en extérieur, selon la partie graphique.

Pour le lot 2, un des emplacement de stationnement obligatoires par unités de logement est possible à l'extérieur.

> VOIR (3).1.b)

(3).2.c) Pour chaque lot: **La partie graphique reprend** les reculs des constructions par rapport aux limites ainsi que les distances à observer entre les constructions.

(3).2.d) Pour chaque lot: **La partie graphique reprend** la hauteur des constructions à l'acrotère.

(3).3. Les prescriptions dimensionnelles sont reprises dans la partie graphique.

(3).4.a) Formes, pentes et orientations des toitures:

1) Lots 1-2-3 (tp) : Toitures plates avec dernier niveau en retrait qui peut occuper jusqu'à 80% de la surface maximum de l'emprise des construction définies par le PAP (voir (3).1.d). Un retrait minimal de 70cm est à respecter. Les immeubles de logements devront être équipés de toitures végétalisées extensives. Pour les toitures plates sur parking enterré, il est à prévoir, hors emprises de zones roulantes, circulations, zones terrasses accessibles et accès, une végétalisation avec une épaisseur de complexe supérieure à 30cm.

(3).4.b) Accès carrossables pour emplacements de stationnement, pour garages et voies de circulation : Sont repris dans la partie graphique.

- L'accès véhicules au lot 1 depuis la route de Luxembourg aura une largeur maximale de 5m et une pente inférieure ou égale à 3%.

(3).4.c) Les surfaces destinées à recevoir des plantations :

Pour les espaces verts privés, il faut veiller à ce que la conception soit écologiquement valable et que seules des espèces d'arbres et d'arbustes indigènes et adaptées au site soient utilisées. Les espaces verts devront inclure des prairies fleuries, respectueuses des insectes et favorisant la biodiversité.

Une rangée d'arbustes, faisant écran à la vue, sera à planter en limite Est du lot 2.

Sur le lot 3, il sera à planter au minimum 15 arbres, répartis principalement en limite Sud-Est et Ouest.

(3).4.d) Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées :

- Pour l'ensemble des lots, il est possible de rehausser les socles des bâtiments par rapport au terrain naturel. Lorsque le terrain est en pente, le niveau enterré pourra émerger partiellement du sol, selon une hauteur maximale de 75 cm.
- Pour le lot 1 : Le long de la limite longeant la route de Luxembourg, il est admis d'avoir un socle minéral ou muret marquant cette limite, ne dépassant pas une hauteur de 60cm ; complété d'une clôture non opaque (grille similaire à celle bordant le domaine privé à front de rue de la villa avoisinante N°17 route de Luxembourg) et/ou d'une haie. L'ensemble (haie et/ou clôture + socle) ne dépassera pas 2,00 mètres de hauteur totale et ne devra pas obstruer le champ de vision au niveau des accès.
Pour les autres délimitations du Lot 1, dans les reculs postérieurs et latéraux, il est à prévoir des clôtures végétales (haies) et/ou légères de type « ganivelles » ou « Stacketensaum », ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.
- Pour les lot 2 et 3 : Le long des limites bordant le domaine public, les clôtures rigides seront admises sous condition d'être devancées par des haies du côté du domaine public. Dans les reculs postérieurs et latéraux, il sera à prévoir des clôtures végétales (haies) et/ou légères de type « ganivelles » ou « Stacketensaum », ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.
- Pour l'aménagement des reculs, les jardins minéraux et synthétiques sont proscrits.

(3).4.e) Constructions et éléments naturels à conserver ainsi que les constructions à démolir:

- Pour les lots 1 et 2, les murets d'enclos bordant le parc de la villa et situés en limite mitoyenne seront à préserver.
- Certains arbres existants seront à conserver, notamment ceux présents sur les zones de servitude SU-en et SU-ch.

(3).4.f) Aménagement des dépendances, garages, car-ports et abris de jardins:

- Sur tous les lots, il est possible d'aménager une dépendance (abris de jardin, serres ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle), avec un maximum 12 mètres carrés de surface de plancher, dans les reculs postérieurs. La hauteur maximale de la corniche de la dépendance sera de 2,50 mètres et la hauteur maximale de la faîtière sera de 3 mètres. Ces hauteurs seront mesurées à partir du niveau du terrain remodelé.

(3).5. Obligations esthétiques, couleur et emploi des matériaux, éclairage extérieur :

- Sur tous les lots, l'ensemble des façades pourront être réalisées en aspect enduit minéral, aspect bois, briques, bardage aluminium ou métallique. Aspect et couleur des façades sont libres. Les revêtements de façade brillants/miroirs sont cependant exclus.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), est interdit.
- L'implantation en façade de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite.
- L'implantation en toiture de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est possible sous réserve d'être non visibles depuis le niveau bas du sol courant, depuis la rue ou depuis les jardins/espaces verts, sans dépassement de la hauteur maximale à l'acrotère.
- L'impact de la lumière artificielle extérieure est à minimiser sur le site : Absence de lumières à des fins décoratives, de sources lumineuses de teinte chaude, éclairages à positionner/diriger vers le bas exactement là où cela est nécessaire (pour les accès et circulations extérieures), afin d'éviter d'attirer les insectes. Les durées d'éclairage sont

à temporiser (durée inférieure à 30min) et/ou à contrôler par détection de mouvement pour limiter les perturbations de la faune.

- Des panneaux solaires sont autorisés en façade et en toiture.
- Les équipements techniques tels que des édicules pour ascenseurs, des panneaux solaires, conduits de cheminée et de ventilation sont autorisés à dépasser au-delà du gabarit en toiture dans la limite de 70cm.

④ Fonds nécessaires à la viabilisation du projet PAP-NQ et fonds destinés à être cédés au domaine public communal :

- Surface du terrain à bâtir brut à réserver à la viabilisation du projet (estimation) : 3.03% soit 3,22a.
- La surface cédée au domaine public communal est de 2000 m², soit 18.83 % de la surface totale contenue dans le périmètre du PAP-NQ.

⑤ Logement abordable :

Selon l'art. 29bis de la Loi ACDU :

Identification des lots réservés au log-abo

Article XY de la partie écrite du PAP : 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 ainsi que 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 minimal de logements abordables
1	1235 m ²	1235 m ²	6 u.
2	1234 m ²	0 m ²	0 u.
3	5084 m ²	0 m ²	0 u.
4	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
5	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
6	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
7	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
8	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
9	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
10	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
Total	7553 m ²	1235 m ²	6 u.

- La totalité des 6 unités d'habitation composant le Lot 1 sera dédiée aux « logements abordables ».
- La réalisation des logements abordables doit se faire selon le cahier des charges pour le développement de logements abordables.