



Notre réf.: 18797/17C

Dossier suivi par : Sandra LUISI
Tél. 247-84682
E-mail sandra.luisi@mi.etat.lu



Commune de Pétange
Monsieur le Bourgmestre
B.P. 23
L-4701 Pétange

Luxembourg, le 15 juillet 2020

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 20 avril 2020 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Rodange, commune de Pétange, au lieu-dit « À la Croix cassée », présenté par le collège des bourgmestre et échevins pour le compte des sociétés LBH-KNEPPER SÀRL et KALISTA IMMO SA.

Cette décision est basée sur l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de l'article 16 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

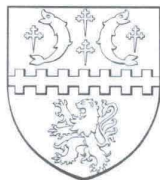
Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

La Ministre de l'Intérieur



Tina Bofferding



ADMINISTRATION COMMUNALE DE PETANGE

REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 20 avril 2020

Annonce publique et convocation des conseillers: 14 avril 2020

Présents	Mellina Pierre, bourgmestre ; Halsdorf Jean-Marie, Conter-Klein Raymonde, Mertzig Romain, échevins; Arendt Patrick, Birtz Gaby, Bouché-Berens Marie-Louise, Brecht Guy, Breyer Roland, Conzemius-Holcher Josette, Goergen Marc, Gira Carlo, Polfer Johny, Stoffel Marco, Welter Christian, conseillers ; Braun Mike, secrétaire.
Absent	Becker Romain, Scheuer Romain, conseillers (excusés).

7.4.	Urbanisation Projet d'Aménagement Particulier (PAP) concernant des fonds situés à Rodange, lieu-dit « A la Croix cassée »	Décision
------	--	-----------------

Le conseil communal,

Vu un dossier de projet d'aménagement particulier (PAP NQ) introduit par le bureau d'architecture et d'urbanisme Urba SARL, 27, rue des Promenades, L-4774 Pétange, pour le compte de LBH- Knepper SARL, 16, blv Pierre Dupong, L-1430 Luxembourg et KALISTA Immo SA, 27, rue Michel Rodange, L2430 Luxembourg, portant sur des fonds situés à Rodange, lieu-dit « A la Croix cassée », d'une surface totale de 3,82 hectares ;

Vu la décision du collège échevinal du 8 novembre 2019 d'engager la procédure d'adoption du « PAP NQ » « A la Croix Cassée », rue Nicolas Biever à Rodange ;

Considérant que les terrains à viabiliser dans le cadre du projet intitulé PAP NQ « A la Croix Cassée » sont situés en zone d'habitation « HAB 2 », superposés de zones soumises à un plan d'aménagement particulier :

- PAP NQ-SD : R-06b; (COS 0,45; CUS 1,3; CSS 0,6; DL 125)
- PAP NQ-SD : R-06a; (COS 0,4; CUS 0,8; CSS 0,6; DL 35)
- PAP NQ-SD : R-05; (COS 0,4; CUS 0,8; CSS 0,6; DL 35)

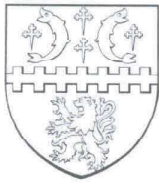
Considérant que le projet vise l'aménagement de lots destinés à la construction :

- PAP NQ R-06b : 67 unités de logements (*Home seniors*); (*Le Bouter*)
- PAP NQ R-06a : 57 unités de logements (*19 maisons unifamiliales et 38 logements collectifs*) (*Le Bouter*)
- PAP NQ R-05 : 54 unités de logements (*18 maisons unifamiliales et 36 logements collectifs*) (*Kalista Immo SA*)

à savoir au total 178 unités (*37 maisons unifamiliales, 74 logements collectifs et 67 unités de logements dans le Home seniors*) ;

Considérant que la densité de logements s'élève à 35 respectivement 125 unités de logement par hectare brut ;

Considérant que le projet prévoit une cession totale à la Commune de 28,026 % du terrain à bâtir brut ;



Considérant que comme la cession prévue est supérieure au quart (25%) de la surface totale du PAP, à savoir 28,026 %, les 3,026 % excédentaires étant équivalents à 11,50 ares, la Commune, en compensation, réalise à ses propres frais une aire de jeux pour enfants entre 0 – 4 ans dans le parc urbain intégré au PAP « A la Croix Cassée » et prend en charge l'installation du mobilier urbain dans le nouveau quartier ;

Considérant que dans le cadre de la procédure d'adoption, prévue par l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le dossier a été soumis à la Cellule d'évaluation instituée auprès de la Commission d'aménagement du Ministère de l'Intérieur et le PAP a été déposé, pendant 30 jours à partir 18 novembre 2019, à la maison communale où le public a pu en prendre connaissance ; que ce dépôt a été rendu public par voie d'affiches et par un avis au public publié dans quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg ;

Considérant que dans ce délai légal de trente jours, les observations et objections contre le projet ont dû être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins, ceci sous peine de forclusion ;

Considérant que dans ce délai, trente-deux (32) objections ont été introduites par des courriers conjoints ;

Avis de la Cellule d'évaluation

I Conformité du projet d'aménagement particulier au plan d'aménagement général (PAG)

La Cellule d'évaluation, dans son avis émis dans sa séance du 28 novembre 2019 et formulé en date du 20 décembre 2019, a constaté la non-conformité au plan d'aménagement général tel qu'en vigueur, car les coefficients d'utilisation du sol (CUS) des zones R-06a (0,800007) et R-05 (0,800129), fixés à 0,80, sont légèrement dépassés, alors qu'aucun dépassement de la valeur indiquée n'est tolérable.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant :

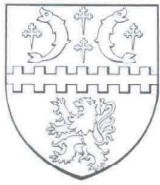
- d'adapter « légèrement » ces coefficients afin de diminuer le coefficient d'utilisation du sol (CUS) en dessous de 0,8, à savoir
 - o 0,7999 pour la zone R-05
 - o 0,7810 pour la zone R-06a ;

II Conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004

- a. Utilisation rationnelle du sol et de l'espace
 - a.1. Implantation des dépendances

La cellule salue la démarche d'avoir prévu des dépendances pour les maisons unifamiliales. Ceci permet de garantir des zones de séjours en relation directe avec les jardins privés. La cellule d'évaluation propose de prévoir les car ports dans le recul latéral des maisons pour les lots 4 à 23, alors que l'implantation devant celles-ci crée un espace rue peu attrayant, dominé par le stationnement des voitures ou leur emplacement.

En ce qui concerne les lots 24 à 35, il a y lieu d'alterner l'implantation des dépendances entre le recul latéral et antérieur alors que ces parcelles sont plus petites. (cf esquisse). Ces variations d'implantations créent également des séquences intéressantes dans l'espace-rue qui le rendent attrayant.



Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de donner la préférence aux maisons unifamiliales prévoyant un garage et un emplacement, les car-ports risquant de ne pas garantir une image soignée des maisons ;

a.2. Aménagement de l'aire de rebroussement sous forme de zone résidentielle

L'ensemble de l'aire de rebroussement au sud-ouest du PAP doit être aménagée sous forme de zone résidentielle publique, en vue de ne pas empiéter sur la parcelle 36.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de tenir compte de cette remarque en intégrant « l'ensemble de l'aire de rebroussement sous forme de zone résidentielle publique. »

b. Développement harmonieux des structures urbaines

b.1. Composition architecturale des dépendances

La cellule d'évaluation rend attentif sur le fait que l'attractivité de l'espace public dépend entre autres de la mise en œuvre et de la matérialité des dépendances étant donné que celles-ci sont fortement présentes dans l'espace rue. Ils proposent d'en définir la composition architecturale des dépendances de manière homogène et filigrane dans la partie écrite du PAP.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de ne pas tenir compte de cette remarque alors que les dépendances ont été supprimées dans la partie graphique ;

III Conformité du projet d'aménagement particulier au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et « nouveau quartier »

a. Partie graphique

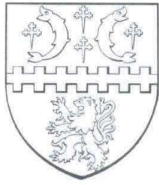
- La partie graphique (coupe inclus) est à établir à l'échelle 1 :1000, 1 :500 ou 1/250 ; (au lieu de 1 :300).
- Les constructions des lots 37,38, 42, 43 et 44 sont des constructions de type isolées et non jumelées.
- Les rétentions enterrées sont également à indiquer sur la partie graphique du PAP.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de valider ces adaptations dans la partie graphique du PAP ;

b. Partie écrite

- Compléter la partie écrite par les dispositions relatives aux dépendances (abris de jardins et car-ports), un simple renvoi à la partie graphique s'avère insuffisant ;
- Supprimer la dernière phrase de l'article 1 :
 - o « La confection de la voirie et des infrastructures fera l'objet d'un projet d'exécution détaillé soumis à l'approbation préalable du collège échevinal. »
- Supprimer la représentation schématique à l'article 2 ;
- Adapter la numérotation des articles ;



- Supprimer la dernière phrase de l'article 10 :
 - o « Pour les déblais et remblais à exécuter dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement, le projet d'exécution du bureau d'ingénieurs fait foi. »

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de tenir compte de ces remarques en adaptant la partie écrite du PAP.

c. Rapport justificatif

Éviter toute contradiction entre la partie graphique et le « tableau récapitulatif - analyse de conformité du PAP » ; De ce fait, il y a lieu d'adapter la surface construite brute du lot 39.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- d'adapter ce chiffre.

IV Divers

a. Cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics

Le taux de cession étant inférieur à 25 %, une indemnité compensatoire peut être exigée, par contre uniquement que lorsqu'il s'avère que les travaux projetés sont dans l'intérêt propre et direct du PAP concerné.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins constatant

- que le taux de cession est de 28,026 % et que, par conséquent, la Commune, en compensation, réalise à ses propres frais une aire de jeux pour enfants entre 0 – 4 ans dans le parc urbain intégré au PAP « A la Croix Cassée » et prend en charge l'installation du mobilier urbain dans le nouveau quartier;

b. Logements à coût modéré

Vu que ce PAP prévoit plus que 25 unités de logement, il y a lieu de fixer, soit dans la partie graphique soit dans la partie écrite les lots respectivement les logements destinés à la réalisation de logements à coût modéré de même que les surfaces construites brute qui sont à y dédier, les modalités de vente seront arrêtées dans la convention prévue à l'article 36 de la loi.

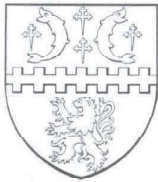
Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de valider la proposition du bureau d'architecture URBA, à savoir l'annexe III, « Nombre et situation des logements à coût modéré » du 3 avril 2020 ;
- d'arrêter ultérieurement les modalités de vente dans la convention prévue à l'article 36 de la loi.

c. Administration de la gestion de l'eau

Le projet prévoit actuellement une rétention enterrée sur un lot privé.

De manière générale, les bassins de rétention sont à aménager sur les terrains cédés à la commune afin de garantir leur entretien régulier et approprié. Les rétentions enterrées sont à indiquer sur le plan PAP.



Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- valider la version du concept de rétention, telle que définie par le bureau des ingénieurs Schroeder et associés sur base d'une réunion avec les responsables de l'Administration de la gestion de l'eau (AGE). En effet, il a été proposé de supprimer une maison unifamiliale - le lot 18 - en vue d'y aménager la surface de rétention requise (près du chemin d'accès vers le lotissement « Vullasang »). L'accord définitif de l'AGE reste toutefois requis.

Objections et observations des réclamants

Partie 1

- Famille Andreia MARAVILHA Roças Da Silva, 3a rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°1)
- Mme Amélia ALVES LOPES Alexandre, 5 rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°8)
- M. Ilidio RIBEIRO ROCAS, 3a rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°10)
- M. Michel RIGHI, 3 rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°12)
- M. Armand MULLER, 22 rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°13)
- M. Manuel FERNANDES-RODRIGUES, 20 a rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°15)
- Mme Maria d'ANGELO, 2a rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°16)
- Mme Christine KAUTH-MITULLA, 2 rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°17)
- M. Marcelo GOMES, 8 rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°19)
- M. Alain KOHN, 10 rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°20)
- Mme Mirgaine ECKER, 6 rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°21)
- Mme Juliette MENTZ, 20 rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°22)
- M. Joao PEREIRA DA COSTA, 18 rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°23)
- M. Nuno Miguel DA SILVA BATATA, 7 rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°24)
- M. Frank WEIS, 16 rue de l'Ecole, L-4813 Rodange (n°25)
- M. Joaquim Daniel DA MOTA CARVAHLO et Mme Maria de Lurdes OLIVEIRA MAIA, 24, rue l'Ecole, L-4813 Rodange (n°31)

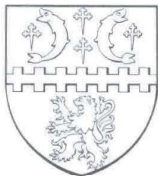
- a. Ils regrettent qu'aucune réunion publique n'ait été organisée.

Ils rendent attentif sur le fait que la rue de l'École est une impasse avec très peu de circulation routière. Le projet prévoit un accès par la rue de l'École, ainsi le nombre de mouvements routiers augmentera indéniablement, d'autant plus qu'une nouvelle école est également prévue dans ce secteur.

Leur qualité de vie est compromise, ils proposent de dévier le trafic par d'autres rues comme l'entrée et la sortie de ce nouveau quartier du côté de la rue Nicolas Bieber.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de ne pas tenir compte de cette remarque vu que toutes les mesures (réglementation zone « 20 », signalisation et tracé de la rue) sont appliquées pour éviter un trafic « by-pass » dans ce nouveau quartier et, par conséquent, aussi dans la rue d'Ecole. A noter qu'un nouvel accès du côté de la rue Nic Bieber garantira une meilleure répartition du trafic, ceci vaut surtout pour la rue de l'École.



- b. Ils demandent de revoir à la baisse la densité et la hauteur des futures constructions.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins réfutant

- ces observations, alors que la densité des logements de 35 logements par hectare a été approuvée dans le cadre du PAG par le ministère de l'Intérieur. Ce taux correspond à la politique du logement au niveau national visant une utilisation rationnelle du sol. 33 % des unités de logements, à savoir 37, sont des maisons unifamiliales (en faisant abstraction du lot avec la « résidence seniors »). Les hauteurs des immeubles correspondent à celles du quartier environnant, à savoir 2 niveaux sans étage en retrait, 2 niveaux avec un étage en retrait, respectivement 3 niveaux et un étage en retrait pour la seule « résidence seniors » située dans la rue Nicolas Biever.
- c. Le nombre de places de stationnement publiques leur semble largement insuffisant au vu du nombre d'habitants attendus dans ce secteur. Il propose de prévoir entre 80 et 100 places de stationnement publiques dans ce quartier, alors que le parking existant sera supprimé. Elle demande si les places existantes dans la rue de l'Ecole seront maintenues.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

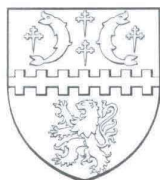
- de ne pas tenir compte de cette proposition estimant que les 51 emplacements de stationnement prévus dans le nouveau quartier sont suffisants. A noter que tous les emplacements dans la rue de l'École seront maintenus. Par contre, quelque 70 places de stationnement publiques seront aménagées dans le contexte de la construction du complexe scolaire et Maison Relais à côté de l'École « am Paesch ».
- d. De larges espaces verts font défaut dans ce nouveau quartier, un parc spacieux ou jardin public comme lieu de rencontre devrait être envisagée. Ils s'interrogent par ailleurs sur les conséquences de ce projet sur la faune et la flore d'autant que de nombreuses espèces s'abritent dans les arbres et arbustes actuellement sur ce site.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins constatant

- qu'il y a actuellement très peu d'arbres sur ce site, à noter que le projet prévoit plus d'arbres qu'il n'en existe actuellement.
Un plan paysager a été établi en vue de valoriser les espaces publics et récréatifs, notamment au nouveau de la végétation à intégrer dans les lieux publics. Des surfaces supplémentaires seront affectées à un parc public en augmentant le pourcentage des espaces publics et en ajoutant des chemins de manière à garantir un taux de 28,026 %. Finalement, il y a lieu de préciser que le parking provisoire au Sud-Ouest du site n'était effectivement que provisoire et servait à résoudre le problème de parking au centre de Rodange au cours des travaux de réaménagement de la rue Jos Philippart.
- e. Une aire de jeu pour enfants doit être envisagée dans ce nouveau quartier.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- qu' une aire de jeux pour enfants de 0 – 4 ans est prévue dans le parc public. Une aire de jeux agrandie pour enfants âgés de plus de 4 ans est prévue sur le nouveau campus scolaire « am Paesch ».



- f. Le chemin Chaufour entre la rue de l'Ecole et la cité Vullesang doit être sauvegardé.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- que le chemin du Chaufour sera mis en valeur par l'aménagement d'un parc urbain à relier avec ce chemin.

- g. Les capacités du bassin et des fossés de rétention telles que prévues sur les plans leur semblent insuffisantes alors que les jours de précipitations intenses, des quantités importantes d'eau s'accumulent dans les champs.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- que le bureau d'ingénieurs Schroeder et associés et les responsables de l'AGE sont en charge des études hydrauliques et de l'élaboration du concept de rétention. D'ailleurs, un lot (no 18) est déjà abandonné afin d'augmenter la surface des bassins de rétention prévus.

- h. Les réclamants s'opposent au projet tel que prévu et ils demandent une réunion publique.

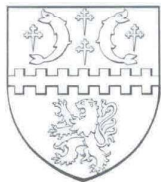
Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- de ne pas donner directement suite à cette demande alors que le schéma directeur de ce plan d'aménagement particulier fait partie intégrante du plan d'aménagement général, présenté dans une réunion d'information publique le 16 mai 2017 et approuvé par le conseil communal et le ministre de l'Intérieur par la suite.

Par contre, une réunion d'information n'est pas imposée dans le cadre de la procédure réglementaire des plans d'aménagement particuliers. Toutefois, une séance d'information aux personnes intéressées pourrait être organisée dès l'approbation du projet par la ministre de l'Intérieur.

Partie 2

- M. Jules HUTMACHER, 5, rue Nic Bieber, L-4807 Rodange (n°2)
- M. Antonio DA COSTA, 50, rue Nicolas Bieber, L-4807 Rodange (n°3)
- Mme Joana MATOS PINTO, 23, rue Nicolas Bieber, L-4807 Rodange (n°5)
- M. Raymond BARTZ, 1, rue Josy Meyers L-4838 Rodange (n°7)
- M. Ernest TOUSSAINT, 7, rue Josy Meyers L-4838 Rodange (n°9)
- M. Bruno BARBONI, 13, rue Josy Meyers L-4838 Rodange (n°11)
- M. Vincenzo CARADONNA, 3, rue Josy Meyers L-4838 Rodange (n°14)
- M. Fred BIEWER, 20, rue Nicolas Bieber, L-4807 Rodange (n°18)
- M. et Mme Henri KINTZINGER-GOERGEN, 5, rue Josy Meyers, L-4838 Rodange (n°26)
- M. et Mme ISOLA-REVELANT, 42, rue Nicolas Bieber, L-4807 Rodange (n°27)
- Mme Josette RUAR, 15, rue Josy Meyers L-4838 Rodange (n°28)
- M. Hubert BLASCHETTE-SCHUMACHER, 40, rue Nicolas Bieber, L-4807 Rodange (n°29)
- M. Marc THILL, 7, rue Nicolas Bieber, L-4807 Rodange (n°32)



- a. La densité et la hauteur des futures constructions dans le nouveau quartier interpellent les réclamants, ils demandent de revoir à la baisse le nombre d'immeubles ainsi que le nombre de niveaux de certains immeubles. En outre, les réclamants no 3, no 5, no 7, no 9, no 11, no 14, no 18, no 26, no 27, no 28 et no 29 demandent quelles sont les mesures envisagées pour garantir le respect de leur intimité et de leur sphère privée.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins réfutant

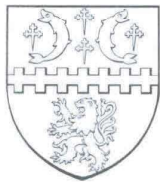
- ces observations, alors que la densité des logements de 35 logements par hectare a été approuvée dans le cadre du PAG par le ministère de l'Intérieur. Ce taux correspond à la politique du logement au niveau national visant une utilisation rationnelle du sol. 33 % des unités de logements, à savoir 37 unités, sont des maisons unifamiliales (en faisant abstraction du lot avec la « résidence seniors »). Les hauteurs des immeubles correspondent à celles du quartier environnant, à savoir 2 niveaux sans étage en retrait, 2 niveaux avec un étage en retrait, respectivement 3 niveaux et un étage en retrait pour la seule « résidence seniors » située dans la rue Nicolas Biever.
 - les remarques au sujet du respect de l'intimité et de la sphère privée évoquées par différents réclamants étant donné que le recul sur la limite postérieure d'au moins 10 mètres requis (selon article 2.2.4 du PAP QE – Zone d'habitation 2) est (largement) dépassé avec plus de 17 mètres par rapport aux terrains adjacents de la rue Nic Biever et avec plus de 12 mètres par rapport aux terrains adjacents de la rue Josy Meyers.
- b. De larges espaces verts font défaut dans ce nouveau quartier, un parc spacieux ou jardin public comme lieu de rencontre devrait être envisagée. Ils s'interrogent par ailleurs sur les conséquences de ce projet sur la faune et la flore d'autant que de nombreuses espèces s'abritent dans les arbres et arbustes actuellement présents sur ce site.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins constatant

- qu'il y a actuellement très peu d'arbres sur ce site, à noter que le projet prévoit plus d'arbres qu'il n'en existe actuellement.
Un plan paysager a été établi en vue de valoriser les espaces publics et récréatifs, notamment au niveau de la végétation à intégrer dans les lieux publics. Des surfaces supplémentaires seront affectées à un parc public en augmentant le pourcentage des espaces publics de manière à garantir un taux de 28,026 %.
- c. Le nombre de places de stationnement publiques leur semble largement insuffisant au vu du nombre d'habitants attendus dans ce secteur. Les réclamants proposent de prévoir entre 80 et 100 places de stationnement publiques dans ce quartier, alors que le parking existant sera supprimé. Ils rappellent qu'avec la création d'une zone « shared space » dans la rue Nicolas Biever, il deviendra de plus en plus difficile de stationner son véhicule. Les places de parking actuellement au centre de Rodange leur semblent insuffisantes.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de ne pas tenir compte de cette proposition estimant que les 51 emplacements de stationnement prévus dans le nouveau quartier sont suffisants. A noter que tous les emplacements dans la rue de l'École seront maintenus. Par contre, quelque 70 places de stationnement publiques seront aménagées dans le contexte de la construction du complexe scolaire et Maison Relais à côté de l'École « am Paesch ».



- d. Les capacités du bassin et des fossés de rétention telles que prévues sur les plans leur semblent insuffisantes alors que les jours de précipitations intenses, des quantités importantes d'eau s'accumulent dans les champs.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- que le bureau d'ingénieurs Schroeder et associés et les responsables de l'AGE sont en charge des études hydrauliques et de l'élaboration du concept de rétention. D'ailleurs, un lot (no 18) est déjà abandonné afin d'augmenter la surface des bassins de rétention prévus.
- e Les réclamants demandent que leurs observations et objections soient prises en considération et qu'une réunion publique soit également organisée.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- de ne pas donner directement suite à cette demande alors que le schéma directeur de ce plan d'aménagement particulier fait partie intégrante du plan d'aménagement général, présenté dans une réunion d'information publique le 16 mai 2017 et approuvé par le conseil communal et le ministre de l'Intérieur par la suite. Par contre, une réunion d'information n'est pas imposée dans le cadre de la procédure réglementaire des plans d'aménagement particuliers. Toutefois, une séance d'information aux personnes intéressées pourrait être organisée dès l'approbation du projet par le ministre de l'Intérieur.

Partie 3

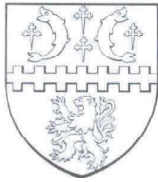
- M. Marc HATZ, 25, rue Nicolas Biever, L-4807 Rodange (n°4)

M. Hatz présente les remarques et objections suivantes :

- a) Trafic
- Augmentation importante de circulation de camions et engins de chantier.
 - Augmentation du trafic dû au grand nombre d'habitations et gens qui vont venir travailler dans les établissements prévus.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- que les travaux d'infrastructures seront effectués en une phase, que par contre la construction des immeubles et maisons sera échelonnée sur plusieurs phases d'exécution. En effet, il n'est pas à nier que le trafic au centre de Rodange augmente en raison de la création de logements supplémentaires et des emplois créés sur le site concerné. Toutefois, le PAG de la commune de Pétange, actualisé en 2017, a depuis longtemps prévu ce développement urbain au plein centre de Rodange.



b. Nuisances par le bruit

- Dès 7 heures du matin les machines de chantier font du bruit.
- Surtout le samedi.
- Non-respect de la pause de midi, arrivée et déchargement de camions.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- que le règlement de Police sera appliqué avec rigueur en vue de minimiser les nuisances par le bruit du chantier.

c. Pollution et salissures

- Poussières fines rentrent par les fentes des caissons à volet dans la maison.
- Impossible d'ouvrir les fenêtres.
- La rue Nic Biever est pleine de boue en cas de pluie
- Leurs voitures sont tout le temps sales due à la boue.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- que les règles de l'art seront à respecter au niveau de l'exécution du chantier tout en rendant attentif sur le fait que le collège des bourgmestre et échevins veillera à ce que les inconvénients soient réduits à un strict minimum. Toutefois, ceux-ci sont inévitables pour un chantier d'une telle envergure.

d. Environnement

- Les camions spéciaux pour les déchets contaminés viennent régulièrement décharger, cette terre contaminée étant mélangée avec d'autre terre pour être utilisée sur les chantiers à Rodange.
- Les oiseaux migrateurs « Horgänsen » font régulièrement en printemps et en automne leur pause à cet endroit.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

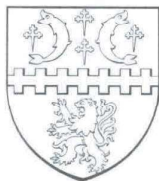
- que le parking provisoire aménagé dans le cadre du chantier au centre de Rodange sera supprimé. Par contre, la trajectoire des « Horgänsen » est difficilement contrôlable.

e) Vie sociale

- Les enfants de Rodange profitent du terrain depuis toujours quand il y a de la neige pour faire de la luge.
- Les gens du quartier adjacent profitent de la nature pour aller se promener avec ou sans animaux.
- Les écoles de la commune ne sont pas prévues pour une telle augmentation de la population.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- que la construction de nouvelles infrastructures d'accueil et d'une nouvelle école pour l'enseignement fondamental est prévue à côté de ce nouveau quartier. Le chemin piéton du Chauffour sera mis en valeur avec l'extension des espaces publics prévus dans ce quartier.



Partie 4

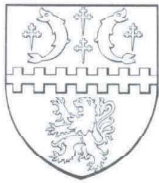
- M. Camilo FERREIRA, 48, rue Nicolas Bieber, L-4807 Rodange (n°6)
- a) La densité et la hauteur des futures constructions dans le nouveau quartier l'interpellent, il demande de revoir à la baisse le nombre d'immeubles ainsi que le nombre de niveaux de certains immeubles. Il souhaite savoir quelles sont les mesures envisagées pour garantir le respect de son intimité et de sa sphère privée sans être exposé à la vue de tous (cf.graphique).

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins refusant

- ces observations, alors que la densité des logements de 35 logements par hectare a été approuvée dans le cadre du PAG par le ministère de l'Intérieur. Ce taux correspond à la politique du logement au niveau national visant une utilisation rationnelle du sol. 33 % des unités de logements, à savoir 37, sont des maisons unifamiliales (en faisant abstraction du lot avec la « résidence seniors »). Les hauteurs des immeubles correspondent à celles du quartier environnant, à savoir 2 niveaux sans étage en retrait, 2 niveaux avec un étage en retrait, respectivement 3 niveaux et un étage en retrait pour la seule « résidence seniors » située dans la rue Nicolas Bieber.
- les remarques au sujet du respect de l'intimité et de la sphère privée évoquées par différents réclamants étant donné que le recul sur la limite postérieure d'au moins 10 mètres requis (selon article 2.2.4 du PAP QE – Zone d'habitation 2) est (largement) dépassé avec plus de 17 mètres par rapport à son terrain adjacent situé dans la rue Nic Bieber et le recul sur la limite latérale de 3 mètres requis (selon article 2.2.3 du PAP QE – Zone d'habitation 2) est très largement dépassé avec plus de 25 mètres par rapport à son terrain.
- b) De larges espaces verts font défaut dans ce nouveau quartier, un parc spacieux ou jardin public comme lieu de rencontre devrait être envisagée. Il s'interroge par ailleurs sur les conséquences de ce projet sur la faune et la flore d'autant que de nombreuses espèces s'abritent dans les arbres et arbustes actuellement présents sur ce site.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins constatant

- qu'un plan paysager a été établi en vue de valoriser les espaces publics et récréatifs, notamment au niveau de la végétation à intégrer dans les lieux publics. Des surfaces supplémentaires seront affectées à un parc public en augmentant le pourcentage des espaces publics de manière à garantir un taux de 28,026 %.
- c) Le nombre de places de stationnement publiques leur semble largement insuffisant au vu du nombre d'habitants attendus dans ce secteur. Les 52 places prévues lui semblent largement insuffisantes au vu du nombre d'habitants et des camionnettes d'entreprises de construction qui ne font que se multiplier sur ces lieux en fin de journées et les weekends.



Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de ne pas tenir compte de cette proposition estimant que les 51 emplacements de stationnement prévus dans le nouveau quartier sont suffisants. A noter que tous les emplacements dans la rue de l'École seront maintenus. Par contre, quelque 70 places de stationnement publiques seront aménagées dans le contexte de la construction du complexe scolaire et Maison Relais à côté de l'École « am Paesch ».
- d) Il demande en particulier l'adaptation du projet entre son jardin et les jardins des maisons unifamiliales prévues, qui seront accolées à sa propriété, car il existe une sortie de son jardin ainsi qu'un portail à l'arrière de sa parcelle. Il demande la création d'une petite ruelle de servitude entre son terrain et les futures constructions qui lui permettrait d'accéder librement à la façade arrière de son abri de jardin et murets pour assurer leur entretien.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- qu'un chemin piéton est prévu au projet adapté. Toutefois, il incombe à M. Ferreira de prouver l'existence de cette servitude revendiquée.
- e) Il s'oppose au projet tel que prévu et souhaite que ses observations soient prises en considération. Il demande par ailleurs qu'une réunion publique soit organisée.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- de ne pas donner directement suite à cette demande alors que le schéma directeur de ce plan d'aménagement particulier fait partie intégrante du plan d'aménagement général, présenté dans une réunion d'information publique le 16 mai 2017 et approuvé par le conseil communal et le ministre de l'Intérieur par la suite.
Par contre, une réunion d'information n'est pas imposée dans le cadre de la procédure réglementaire des plans d'aménagement particuliers. Toutefois, une séance d'information aux personnes intéressées pourrait être organisée dès l'approbation du projet par la ministre de l'Intérieur.

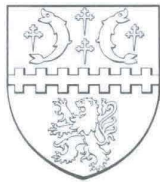
Partie 5

- M. Sven SCHAUL, 102, route de Luxembourg, L-4973 Dippach (n°30)

En tant que propriétaire de la parcelle cadastrale 404/5843, commune de Pétange, section C de Rodange, il sera directement concerné par ce projet.

I Concernant son terrain en particulier :

- a) Il rend attentif sur la conduite d'eau du Syndicat des Eaux du Sud qui traverse leur propriété et souhaite savoir :
 - Quelles incidences le futur projet aurait-il sur le corridor actuel de ladite conduite d'eau ?
 - Quelles mesures sont envisagées pour éviter que le corridor actuel n'entrave toute future construction sur notre parcelle ?
 - Quelles sont les mesures correctives prévues à cet effet ?



Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- que la conduite SES sera déplacée dans le domaine public dans le cadre de ce projet.
- b) Phases de développement ultérieur
Il demande au promoteur d'effectuer à titre gratuit et sans revendication pécuniaire ultérieure de sa part tous les raccordements d'électricité, d'eau, de canalisation, de gaz et de télécommunication avec notre propriété.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- que les conditions de raccordement et les frais y relatifs seront définis dans le cadre du PAP à établir au moment de la viabilisation du terrain visé par le réclamant.

II Concernant le PAP NQ dans sa globalité

- a. L'esthétique du futur quartier telle que prévue est incompatible avec le tissu urbain actuel de Rodange. Il propose des charpentes traditionnelles ou encore des toitures en ardoises.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins constatant

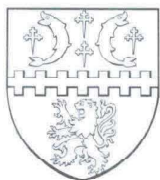
- que la volumétrie des constructions doit être compacte en vue de respecter les réglementations en vigueur au niveau des standards énergétiques.
- b. La densité et la hauteur des futures constructions sont inadaptées à la situation géographique et à la topographie du site. Le nombre d'immeubles et de niveaux (étages) par immeuble devrait être revu à la baisse.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins réfutant

- ces observations, alors que la densité des logements de 35 logements par hectare a été approuvée dans le cadre du PAG par le ministère de l'Intérieur. Ce taux correspond à la politique du logement au niveau national visant une utilisation rationnelle du sol. 33 % des unités de logements, à savoir 37, sont des maisons unifamiliales (en faisant abstraction du lot avec la « résidence seniors »). Les hauteurs des immeubles correspondent à celles du quartier environnant, à savoir 2 niveaux sans étage en retrait, 2 niveaux avec un étage en retrait, respectivement 3 niveaux et un étage en retrait pour la seule « résidence seniors » située dans la rue Nicolas Biever.
- c. Les espaces verts sont rares à Rodange. La création d'un parc ou jardin public d'envergure comme lieu de rencontre et de détente devrait être prévue.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins constatant

- qu'un plan paysager a été établi en vue de valoriser les espaces publics et récréatifs, notamment au niveau de la végétation à intégrer dans les lieux publics. Des surfaces supplémentaires seront affectées à un parc public en augmentant le pourcentage des espaces publics de manière à garantir un taux de 28,026 %.



- d. Le nombre de places de stationnements publics dans le projet lui semble largement insuffisant au vu du nombre d'habitants actuels attendus dans ce quartier. Il propose d'y aménager 80 places de stationnement publiques.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de ne pas tenir compte de cette proposition estimant que les 51 emplacements de stationnement prévus dans le nouveau quartier sont suffisants. A noter que tous les emplacements dans la rue de l'École seront maintenus. Par contre, quelque 70 places de stationnement publiques seront aménagées dans le contexte de la construction du complexe scolaire et Maison Relais à côté de l'École « am Paesch ».
- e. La place de giration près du lot 36 devrait se situer dans le domaine public. Il estime également que les dimensions du lot 36 sont « abracadabrantesques », les plans de ce lot devraient être réexaminés par les services de l'administration communale.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- que l'ensemble de l'aire de rebroussement au sud-ouest du PAP est aménagée sous forme de zone résidentielle publique, en vue de ne pas empiéter sur la parcelle 36.
- f. Les constructions des lots 37 et 38 sont très compressées. L'accès se fait par un chemin de seulement 4 mètres de largeur puis 5,50 mètres sur sa partie latérale.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

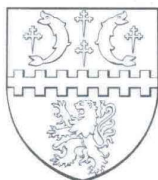
- que la place de giration publique a été agrandie dans le projet remanié, permettant de mieux manoeuvrer dans cette ruelle.
- g. D'une manière générale, l'accès aux lots 36, 37 et 38 constitue un obstacle aux camions de déneigement et de ramassage des ordures ménagères. L'accès aux lots indiqués devrait être réexaminé.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- que la place de giration publique a été agrandie dans le projet remanié, permettant de mieux manoeuvrer dans cette ruelle.
- h. Tous les emplacements de stationnements privés dans les immeubles devraient être équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins rendant attentif

- sur le fait que les propriétaires privés ne peuvent être contraints à prévoir une borne de recharge électrique.



III *Finalement, il s'oppose au projet tel que prévu et demande qu'une réunion soit organisée afin que ses observations et objections soient prises en compte.*

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins confirmant

- de ne pas donner directement suite à cette demande alors que le schéma directeur de ce plan d'aménagement particulier fait partie intégrante du plan d'aménagement général, présenté dans une réunion d'information publique le 16 mai 2017 et approuvé par le conseil communal et le ministre de l'Intérieur par la suite.
Par contre, une réunion d'information n'est pas imposée dans le cadre de la procédure réglementaire des plans d'aménagement particuliers. Toutefois, une séance d'information aux personnes intéressées pourrait être organisée dès l'approbation du projet par la ministre de l'Intérieur.

Partie 6

- Mme Christiane Guébel- Kaiser, 177 route de Longwy, 4845 Rodange (n°33)

Mme Guébel a envoyé par mail en date du 27 décembre 2019 (en dehors du délai légal) quelques propositions concernant le PAP « A la Croix cassée » :

- Prévoir des bancs normaux pour les personnes âgées (contrairement à ceux où on doit se coucher cf. parc Neiwiss)
- Planter des arbres ;
- Prévoir des couleurs claires pour les façades (mieux pour le climat).

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins proposant

- de prendre en compte ces remarques, même si le délai légal a été dépassé.

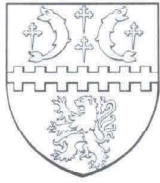
* * *

Vu règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Vu le plan d'aménagement général arrêté par le conseil communal le 25 septembre 2017 et approuvé par le ministre de l'Intérieur le 29 mars 2018 ;



Après délibération conforme,

par douze voix pour , deux voix contre et une abstention d é c i d e

- 1° De faire siennes les propositions du collège des bourgmestre et échevins quant aux recommandations, propositions de modification et doléances de la part de la Cellule d'évaluation et des réclamants ;
- 2° D'adopter le projet d'aménagement particulier dénommé PAP NQ « A la Croix cassée » portant sur des fonds situés à Rodange, lieu-dit « A la Croix Cassée ».
- 3° De régler, en compensation, la cession supérieure au quart (25%) de la surface totale du PAP, à savoir les 3,026 % excédentaires étant équivalents à 11,50 ares, par la prise en charge du financement d'une aire de jeux pour enfants entre 0 – 4 ans dans le parc urbain intégré au PAP « A la Croix Cassée » et de l'installation du mobilier urbain dans le nouveau quartier.

La présente est transmise pour approbation au Ministère de l'Intérieur.

En séance publique à Pétange, date qu'en tête.
(suivent les signatures)

Pour expédition conforme:
Pétange, le 21 avril 2020

Le secrétaire,

Le bourgmestre,



Partie écrite

Adaptée sur base des objections des réclamants et de l'avis de la cellule d'évaluation du 20 décembre 2019

Commune :

COMMUNE DE PÉTANGE

Parcelles :

412, 431, 432/690, 399/2590, 371, 372,
362/7703, 366, 370/4277, 370/5093, 370/5140,
370/5203, 370/7104, 370/7105, 401/6688,
402/5844, 405/4770, 419/8105, 421/8106 Sec-
tion C de Rodange

Maîtres d'ouvrages :

LBH - Knepper S.à r.l.
16, bd Pierre Dupong
L-1430 Luxembourg

et

KALISTA Immo S.A.
27, rue Michel Rodange
L-2430 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 63,53 ares (partie Le Bouter) et de 43,44 ares (partie Kalista).

Au total, la surface à céder est de 106,97 ares, soit un taux de cession de ca. 28%.

- Les voies de circulation de type zone résidentielle sont représentées dans la partie graphique par une hachure de type "pyjama" de couleur orange/jaune.
La couche de surface (de finition) 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 représentés dans la partie graphique par une trame superposée de type grille de couleur brune. La structure de construction y compris le revêtement seront à réaliser en matériaux drainants respectivement perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques).
- 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 après la fin des travaux de viabilisation.
- Les réseaux pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, existants et projetés, sont représentés dans la partie graphique du PAP et précisés par le projet d'assainissement réalisé par le bureau d'études Schroeder et Associés.

Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol par lot

RGD Art. 2 (2)

Le présent plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» d'une contenance de 3ha81a68ca prévoit la création de 44 lots constructibles numérotés de 1 à 44.

Les lots sont principalement destinés aux habitations de type maisons unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande, et à la construction de maisons plurifamiliales.

Y sont également admis des activités de commerce, des services administratifs ou professionnels, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

Le lot 1 est affecté à la construction de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, non agréés, ainsi qu'à la restauration, aux activités de commerce et de service professionnel d'une part, et à la construction d'un parking souterrain à trois niveaux en sous-sol (ca. 65 emplacements par niveau) d'autre part.

Sur base du projet d'autorisation de bâtir du lot 1, une convention soumise à l'approbation du conseil communal est conclue entre la commune et l'initiateur du projet.

La convention règle notamment les conditions, l'orientation et l'organisation des logements adaptés. Les prescriptions peuvent déroger à l'article 50 et 54 du RBVPS délibéré du 23 avril 2018 pour le lot 1 uniquement.

Art. 3 Surface scellée et aménagement des espaces vert publics

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 sont représentées à titre indicatif par une hachure solide de couleur grise et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

Les espaces vert publics sont représentés dans la partie graphique par une hachure solide de couleur vert foncé.

Les plantations, y compris arbres projetés, seront d'essence indigène et devront être exécutées au plus tard après la fin des travaux de viabilisation.

Les arbres à haute tige sont représentés dans la partie graphique par un cercle de couleur vert foncé.

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. 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 constructions devront observer un recul de 2,50 m par rapport à la conduite SES.

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 surface constructible 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, ainsi que des entrepôts ne dépassant pas 16 m² de surface d'emprise au sol. Il ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin privé par lot.

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

RGD Art. 2 (2) 3.

Le présent PAP prévoit des corps de bâtiment de deux à trois niveaux pleins.

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

Pour le lot 2, 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.

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

Les combles, respectivement les étages en retrait 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.

L'étage en retrait (+1R) peut être implanté librement dans le gabarit maximal constructible.

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

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.

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

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.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est indiquée individuellement pour chaque volume dans la partie graphique du PAP.

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.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude mesurée 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.

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.

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Les maisons accolées doivent garantir un raccord harmonieux concernant le gabarit et la forme de la toiture.

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.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les matériaux de revêtement et les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

Les bâtiments doivent être simples, 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.

Au maximum, deux teintes de façade différentes sont autorisées par bâtiment.

Art. 9 Toiture

RGD Art. 2 (2) 7.

Des toitures plates sont imposées sur l'ensemble du PAP.

Pour les lots 1-23, la toiture des constructions devra être végétalisée et traitée de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

Pour les lots 24-44, la confection d'une toiture verte est optionnelle.

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

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.

Les murs de soutènement sont admissibles à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,00 m.

Art. 11 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, de garages ou de car-ports, il y a lieu de veiller à une intégration harmonieuse dans le site.

Les garages, les car-ports et 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. Un arbre à haute tige par tranche entamée de 6 emplacements dans un stationnement en plein air doit être planté.

Pour le lot 1, la construction d'un parking souterrain de trois niveaux en sous-sol avec ca. 70 emplacements par niveau est autorisée.

Au cas où le PAP prévoit des garages ou des car-ports sous forme de dépendances, la construction de ces garages ou car-ports est optionnelle. Néanmoins, l'aménagement d'emplacements de stationnement est autorisé à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales.

Les dimensions des garages ou des car-ports sous forme de dépendances, sont définies dans la partie graphique du PAP par les limites de surfaces constructibles pour dépendances.

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

Art. 12 Logements à coût modéré

Lors de la réalisation des bâtiments prévus par le présent PAP, au moins 10 % de la surface construite brute dédiée au logement devront être réservés aux logements à coût modéré, conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le calcul des surfaces de ces logements sera à préciser lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Les conditions et les prix de vente ou de location seront arrêtés dans la convention d'exécution du PAP.

Les unités et la localisation des logements à coût modéré sont représentées à titre indicatif dans l'annexe III de la présente partie écrite. Le nombre de logement y mentionné est de 16 unités.

Art. 13 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 à 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%.

ANNEXE III:
Nombre et situation des logements à coûts modérés



Maître d'ouvrage: **KALISTA IMMO S.A.**
27, rue Michel Rodange
L-2430 Luxembourg

Monsieur et Madame
LE BOUTER
16, bd Pierre Dupong
L-1430 Luxembourg

Projet: **PAP "À la Croix Cassée" à Rodange**
Logements à coût modérés

Date:

03.04.2020

Echelles :

1:1000

Numéro :

U001-PE-03



Vu et approuvé

Pétange, le

20 avril 2020

Pour le conseil communal:

Le Secrétaire,

A stylized, handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a trailing stroke.

Le Président,

A stylized, handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping loop and a horizontal base.

