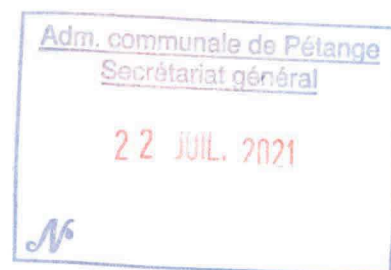




LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur



Notre réf.: 19079/17C

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 Petange

Luxembourg, le 19 juillet 2021

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 17 mai 2021 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Pétange, commune de Pétange, au lieu-dit « An den Jenken », présenté par le collège des bourgmestre et échevins pour le compte de la société TECTUM S.à r. l.

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.



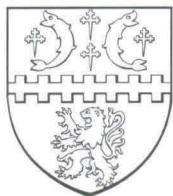
Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

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

La Ministre de l'Intérieur



Taina Bofferding



ADMINISTRATION COMMUNALE DE PETANGE

REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 17 mai 2021

Annonce publique et convocation des conseillers: 11 mai 2021

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

7.14.	Urbanisation Projet d'Aménagement Particulier (PAP) concernant des fonds situés à Pétange, au lieu-dit « An den Jenken »	Décision
-------	---	-----------------

Le conseil communal,

Vu le dossier de projet d'aménagement particulier (PAP NQ) « Auf den Jenken – Partie 1 » introduit par le bureau d'études URBA SARL, 27, rue des Promenades, L-4774 Pétange, pour le compte de la société TECTUM SARL, 27, rue des Promenades, L-4774 Pétange, portant sur des fonds situés à Pétange, lieu-dit « An den Jenken », d'une surface totale de 25,9 ares ;

Vu la décision du collège échevinal du 5 février 2021 d'engager la procédure d'adoption du PAP-NQ « Auf den Jenken – Partie 1 » ;

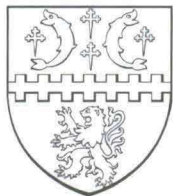
Considérant que le terrain à viabiliser dans le cadre du projet intitulé PAP NQ « Auf den Jenken – Partie 1 » est situé en « zone d'habitation [HAB 2] » et en « zone de sports et de loisirs [REC-ss] », superposé d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;

Considérant que le projet vise l'aménagement de 2 lots destinés à la construction de 12 unités de logement et à la construction d'un nouveau siège pour le club des cyclistes de Pétange ;

Considérant que la mixité des logements se répartit sur 12 unités de logements collectifs réparties dans 2 immeubles et que par conséquent la densité de logements s'élève à 46,3 unités de logement par hectare brut ;

Considérant que le projet prévoit une cession totale à la Commune de 5,88 ares du terrain à bâtir brut, soit un taux de cession de 22,7% ;

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 du 17 février 2021, 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, aucune objection n'a été introduite ;

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 en sa séance du 15 avril 2021 et formulé en date du 20 avril 2021, a constaté la conformité du projet d'aménagement particulier au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur ;

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

a. Développement harmonieux des structures urbaines et rurales

a.1. Aménagement de toitures plates

Afin de garantir des volumétries harmonieuses et une meilleure intégration des constructions dans le contexte bâti, la cellule préconise de prévoir des toitures plates pour les deux immeubles résidentiels dès lors que la géométrie de leur emprise au sol n'est pas rectangulaire et dispose des angles brisés.

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

- de ne pas tenir compte de cette remarque puisqu'aucune des constructions du quartier ne dispose d'une toiture plate ;

a.2. Implantation des volumes de construction

Il y a lieu de rapprocher les deux immeubles à 4 mètres des deux rues de manière à implanter les constructions hors-sol dans l'alignement du sous-sol. En outre, il y a lieu de décaler le 2^e bâtiment d'un mètre afin de diminuer le recul latéral de 3 à 2 mètres. Cette démarche permet, d'une part, de cerner davantage l'espace-rue ce qui améliore la qualité urbanistique des lieux et d'autre part, elle permet d'augmenter la distance entre les deux immeubles, ce qui améliore l'intimité des futurs résidents. (Cf. esquisse)

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

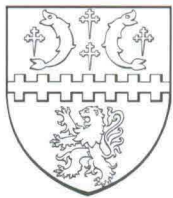
- de tenir compte des remarques telles que proposées par la Cellule d'évaluation et d'adapter les plans en conséquence ;

a.3. Recouvrement de verdure de la rampe d'accès

Afin de diminuer l'impact visuel de la rampe d'accès, il est préconisé de recouvrir les barres horizontales de plantes grimpantes. Cette disposition est à fixer dans la partie écrite du PAP.

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

- de tenir compte de cette remarque et d'intégrer ladite disposition dans la partie écrite du PAP ;



a.4. Aménagement d'une dépendance vélos hors sol dans le jardin commun

Il y a lieu de prévoir une dépendance commune hors-sol dans le jardin commun afin de pouvoir y ranger les vélos et d'autres ustensiles. Ce genre d'aménagement favorise, en effet, la rencontre sociale entre les résidents et améliore la cohésion sociale.

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

- de tenir compte de cette remarque ;

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

- *Il y a lieu d'ajouter le contexte bâti avoisinant sur les coupes.*
- *Il importe de compléter la partie graphique par le réseau d'évacuation des eaux pluviales sur le domaine privé.*

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

- d'adapter la partie graphique du PAP en conséquence ;

b. Partie écrite

- *Dans l'esprit de la promotion de la mobilité douce, il y a lieu de préciser le nombre d'emplacements pour vélos dans la partie écrite.*

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

- d'adapter la partie écrite du PAP en conséquence ;

IV Divers

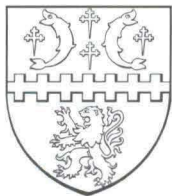
Article 34 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics

Etant donné que le PAP sous avis prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être exigée. Le cas échéant, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

En vertu de l'article 34 précité, il y a lieu de rappeler que seuls des travaux de viabilisation du PAP respectivement des mesures urbanistiques en relation directe avec le PAP concerné peuvent être pris en compte. Il est, par conséquent, exclu que l'indemnité compensatoire serve à financer des travaux d'équipements collectifs visés par l'article 24 de la loi précitée.

Il y a également lieu de rappeler que la simple réfection, réparation ou remplacement d'une voie de desserte ou d'une aire de jeux existante ne peut être mise à charge de l'initiateur du PAP (cf. art. 24 (1) de la loi).

La cellule invite par conséquent les autorités communales d'exiger une indemnité compensatoire que s'il s'avère que les travaux projetés sont dans l'intérêt propre et direct du PAP concerné. Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal.



Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins

- constatant le présent projet prévoit une cession inférieure au quart de la surface totale, que le taux de cession est de 22,7 % et que la surface des fonds inférieure au quart ne s'élève qu'à 59,6 m²,
- proposant, compte tenu de la surface minimale précitée, de renoncer à une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart ;

Vu l'avis de la Cellule d'évaluation instituée auprès du Ministère de l'Intérieur, référence 19079/17/C, du 20 avril 2021 ;

Vu la version remaniée (version avril 2021) du projet d'aménagement particulier (PAP NQ) « Auf den Jenken – Partie 1 » concernant des fonds situés à Pétange, lieu-dit « An den Jenken » ;

Vu les parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Pétange, adoptées par le conseil communal en sa séance du 25 septembre 2017 et approuvées par le Ministre de l'Intérieur le 29 mars 2018, telles qu'elles ont été modifiées par la suite ;

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

Vu la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;

Vu les mesures de simplification administrative introduites par la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » dans le domaine de l'aménagement communal et du développement urbain ;

Vu le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la cellule d'évaluation ;

Vu le 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 » ;

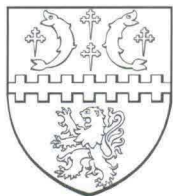
Vu le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;

Vu la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire et modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;



Après délibération conforme,

à l'unanimité 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.
- 2° D'adopter la version adaptée (avril 2021) du projet d'aménagement particulier dénommé « PAP Projet d'aménagement particulier à Pétange " Auf den Jenken " - Partie 1 » portant sur des fonds situés à Pétange, lieu-dit « An den Jenken ».
- 3° De renoncer, en matière de cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics, à une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart pour la raison déployée ci-dessus.

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 18 mai 2021

Le secrétaire,

Le bourgmestre,



Partie écrite

Commune :

PÉTANGE

Parcelles :

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

Maître d'ouvrage :

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



Conception :

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



Partie écrite

Articles 1-12

La partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Art. 1 Viabilisation du projet

RGD Art. 2 (1)

Les fonds et infrastructures nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public communal sont définis dans la partie graphique du PAP par une trame pointillée noire.

La surface à céder au domaine public est de 5,88 ares, soit un taux de cession de 22,7%.

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

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

Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

RGD Art. 2 (2)

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

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

Art. 3 Surface scellée et aménagement des espaces libres

RGD Art. 2 (2) 1.

La superficie du scellement du sol maximale pour chaque lot est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

À l'extérieur des limites de surfaces constructibles, les surfaces scellées, comprenant entre autre les accès et la rampe de garage, sont représentées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

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

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

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

Art. 4 Alignements, marges de reculement et implantation

RGD Art. 2 (2) 2.

Les surfaces à l'intérieur desquelles des constructions peuvent être implantées, sont délimitées dans la partie graphique du PAP par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement par les limites de surfaces constructibles souterraines.

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

Les reculs avant, latéraux et arrière par rapport à la limite de parcelle constructible à observer sont repris au cas par cas dans la partie graphique du PAP.

Les reculs sont mesurés au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite parcellaire.

Les façades principales sont à aligner parallèlement à l'axe de la voie desservante. Pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site, ainsi qu'à la caractéristique architecturale du bâtiment, il peut être dérogé à cette disposition à condition que la construction fasse preuve d'une bonne qualité urbanistique.

À l'extérieur des limites de surfaces constructibles pourront être autorisés: des installations techniques, des cages d'escaliers, des éléments appartenant au concept pare-soleil, des constructions appartenant au concept d'assainissement et des constructions destinées à garantir les accès aux constructions, ainsi des saillies et des superstructures dans la toiture.

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

RGD Art. 2 (2) 3.

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

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

Les surfaces constructibles avec les différents nombres de niveaux sont définies dans la partie graphique du PAP.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent :

- avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m,
- recevoir en permanence lumière du jour et air frais directement de l'extérieur. La surface des ouvertures de chaque pièce doit être au moins égale à 15 % de la surface de la pièce concernée.

Un sous-sol est autorisé au maximum.

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

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

Art. 6 Hauteur des constructions

RGD Art. 2 (2) 4.

La hauteur maximale de construction est définie dans la partie graphique du PAP pour chaque lot.

Les superstructures telles que panneaux solaires, éléments appartenant au concept pare-soleil, ainsi que des installations appartenant au concept de fonctionnement technique des bâtiments peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 1,50 m au maximum.

Les niveaux de référence sont indiqués à titre indicatif dans la partie graphique du PAP et peuvent être modifiés lors de l'établissement du projet d'exécution des voiries et infrastructures du lotissement.

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

Art. 7 Nombre d'unités de logements

RGD Art. 2 (2) 5.

Le nombre d'unités admissibles par lot est défini dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

Art. 8 Type des constructions, concept architectural et matériaux utilisés

RGD Art. 2 (2) 6.

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

Les bâtiments doivent avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents.

Les bardages en bois, de même que les bardages d'apparence mate, sont admis.

Le choix des matériaux et des couleurs est à préciser sur les documents du dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Art. 9 Toiture

RGD Art. 2 (2) 7.

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

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

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

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

Art. 10 Modelage du terrain avec indication des tolérances

RGD Art. 2 (2) 8.

Les courbes de niveau avec indication du terrain existant et du terrain remodelé sont représentées dans la partie graphique du PAP par des lignes en tiret de couleur noire et des lignes en tiret de couleur rouge.

En cas de remblais ou de déblais des terrains privés, les raccords au relief de la rue desservante respectivement au terrain de la parcelle voisine, sont à réaliser avec de faibles pentes ($= < 45^\circ$) et doivent être compris à l'intérieur des limites de propriété.

Une tolérance de plus ou moins 0,80 mètres est admise vis-à-vis des courbes de niveau projetées représentées dans la partie graphique du PAP.

Art. 11 Emplacements pour voitures et vélos

RGD Art. 2 (2) 9.

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

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

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

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

Les emplacements de stationnement ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Les emplacements à l'extérieur, sur les terrains privés, sont aménagés avec des matériaux perméables.

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

Art. 12 Terminologie

Acrotère

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

Comble

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

Corniche

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

Faîte/Faîtage

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

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Saillie

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

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a) hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b) affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c) solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes a rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveau

- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- +1, 2, ...R nombre d'étages en retrait
- +1, 2, ...C nombre de niveaux sous combles
- +1, 2, ...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions:

- hc-x hauteur à la corniche de x m
- ha-x hauteur à l'acrotère de x m
- hf-x hauteur au faite de x m

Types, dispositions et nombre des constructions:

- oc constructions en ordre configu
- onc constructions en ordre non configu
- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Type et nombre de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Formes de toiture

- tp toiture plate
- tx (y%-z%) toiture à x versants, degré d'inclinaison
- orientation du faite

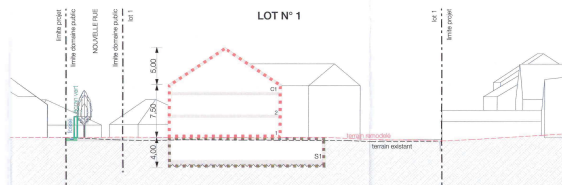
Légende-type du plan d'aménagement particulier

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / ILOT	max.	min.	max.	min.
surface d'emprise au sol [m ²]				
surface de scellement du sol [m ²]				
type des toitures				
type, disposition et nombre des constructions				
hauteur des constructions [m]				

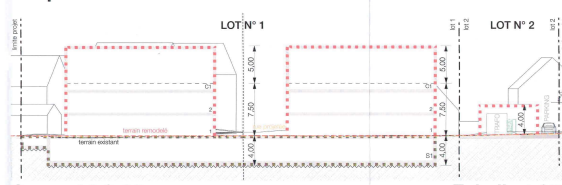
LOT 1	17,11 ares
-	680 m ²
-	2069 m ²
1195 m ²	2-mi
13 30°-42°	hc-7,5m
	hf-12,5m
	II+1C+1S

LOT 2	2,91 ares
-	115 m ²
-	260 m ²
203 m ²	1-mi
	0
lot 1 0°-8°	ha-4m
	I



Coupe A1-A1

Echelle 1:250



Coupe A2 & A3

Echelle 1:250

Légende-type du plan d'aménagement particulier

Gabari des immeubles (plan / coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avertis-corps

Délimitation des lots / îlots

- lot projeté
- lot existant
- terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

- min x% pourcentage minimal en surface construite brute à déduire au logement par construction
- max x% pourcentage maximal en surface construite brute de logement par construction
- (%) pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- EVP espace vert privé
- EVP espace vert public
- ADJ aire de jeux ouvert au public
- ADJ espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Complément de la légende type

- couverture rampée / barres horizontales
- surface verte privée hors périmètre PAP
- construction voisine (à titre indicatif)

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- rétenion à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

C	D	E	S	A	R
28.04.2021	05.02.2021	16.02.2021	22.10.2020	16.08.2020	09.01.2021
modifications suivant l'avis de la cellule d'évaluation	modifications de la vue en plan et des coupes suivant concertations avec l'AG	modifications de la vue en plan et des coupes suivant concertations avec l'AG	mise à jour de la vue en plan et des coupes	modifications des aménagements de stationnement, des coupes pluviales et autres	signature du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage:	TECTUM S.A. r.l. 27, rue des Promenades L-4774 Pétange
Projet:	PAP "Auf den Jenken - Partie 1" à Pétange

Phon:	PARTIE GRAPHIQUE
Contenu:	VUE EN PLAN COUPES SCHEMAS DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL
Personne de contact:	Jail Fritoni Tel: +352 69 00 00 00 Mail: jfritoni@tectum.lu

Les données et informations sont fournies sous réserve d'exactitude et de complétude. Elles ne peuvent être utilisées que pour les seuls usages pour lesquels elles ont été fournies. Toute réutilisation ou diffusion non autorisée est formellement interdite. Le plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation du maître d'ouvrage. Les plans d'architecture ne peuvent être utilisés comme plans de construction ou d'exécution sans l'autorisation écrite du maître d'ouvrage. Le maître d'ouvrage s'engage à assurer et à garantir la responsabilité de l'architecte.

Signature maître d'ouvrage: 30/04/2021

Signature bureau d'architecture: 30/04/2021

Dessiné:	DG
Vérifié:	JF
Date:	16.09.2020
Echelles:	1:250
Plan N°:	U014-PG-10e
E:	

Plan Fichier: D:\Bureau\Architecte\Projet\U014-PG-10e\U014-PG-10e.dwg
2020/09/16 14:14:14 JF, DG, JFritoni