



Notre réf.: 19086/17C

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 31 mars 2022

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 25 octobre 2021 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Pétange, commune de Pétange, au lieu-dit « Rue Léonard Schroeder », présenté par le collège des bourgmestre et échevins pour le compte de la société YouBuild 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 le tribunal administratif peut être introduit par ministère d'avocat inscrit à la liste des tableaux dressés par les conseils des Ordres des avocats 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.



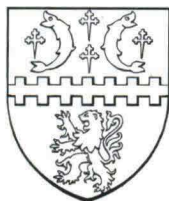
Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veuillez 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 25 octobre 2021

Annonce publique et convocation des conseillers: 19 octobre 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, Goergen Marc, Martins Dias André, Remacle Patrick, Scheuer Romain, Stoffel Marco, Welter Christian, conseillers ; Braun Mike, secrétaire.
Absent	Breyer Roland ,conseiller (excusé).

10.4.	Urbanisation Projet d'aménagement particulier concernant des fonds situés à Pétange, au lieu-dit « Rue Léonard Schroeder » : vote définitif	Décision
-------	---	----------

Le conseil communal,

Vu un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) élaboré par le bureau d'architecture et d'urbanisme ACOM, de Luxembourg, et introduit pour le compte de la société YouBuild SARL, de Luxembourg, portant sur des fonds sis à Pétange, rue Léonard Schroeder à Pétange, d'une surface totale de 15,74 ares ;

Vu la décision du collège échevinal du 9 avril 2021 d'engager la procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier susmentionné ;

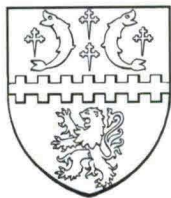
Considérant que le terrain d'une envergure de 15,74 ares est situé en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et est superposé d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;

Considérant que le projet vise l'aménagement de 4 lots destinés à la construction de 4 maisons unifamiliales jumelées ;

Considérant que la densité de logements s'élève à 25,4 unités de logement par hectare brut ;

Considérant que le projet prévoit une cession de 14,23 % du terrain brut à la commune (domaine public communal) ;

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 23 avril 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, une (1) objection a été introduite par courrier ;

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 29 avril 2021 et formulé en date du 11 mai 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) Utilisation rationnelle du sol et de l'espace

Aménagement d'un étage en retrait supplémentaire

La cellule préconise de prévoir un étage en retrait supplémentaire pour les 4 maisons afin d'offrir la possibilité d'aménager plus d'espaces habitables si nécessaire : en outre, les constructions avoisinantes disposent de plus de 2 niveaux.

Dans ce contexte, l'aménagement de 2 niveaux pleins surmontés d'un étage en retrait, crée un front-bâti d'une échelle humaine harmonieuse qui s'intègre bien dans le voisinage.

Entendu le porte-parole du collège des bourgmestre et échevins

- informant que les terrains visés par le présent projet d'aménagement particulier sont entourés d'une zone [HAB 1 • a-2] destinés à des maisons unifamiliales exclusivement à 2 niveaux ;
- proposant en l'occurrence de valider cette proposition, tout en respectant la hauteur à la corniche pour cette zone [Hab 1] de 7 m maximum ;

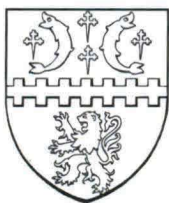
b) Développement harmonieux des structures urbaines et rurales

Implantation des constructions principales

Afin de cerner davantage l'espace-rue, il importe d'avancer les constructions principales des 4 lots à quelque 3 mètres de la zone résidentielle. Cette démarche permet de créer un front-bâti plus rapproché par rapport au parc situé en face, ce qui valorise la qualité urbanistique des lieux. En outre, cette configuration permet également d'augmenter les jardins arrière des lots ainsi que la distance par rapport aux voisins.

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

- de ne pas valider cette proposition, étant donné qu'elle est contraire aux prescriptions des PAP QE en vigueur ;



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

- 1) *Il y a lieu d'intégrer la délimitation du plan d'aménagement particulier au niveau du plan de mesurage effectué par un géomètre officiel.*
- 2) *La partie graphique est à compléter par l'indication des différentes zones du PAG.*
- 3) *Il y a lieu de compléter la partie graphique par les courbes de niveaux du terrain existant.*
- 4) *Il importe de compléter la partie graphique par le réseau d'évacuation des eaux sur le domaine privé.*

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

- d'adapter la partie graphique en conséquence ;

b) Partie écrite

- 1) *De manière générale, la partie écrite doit comprendre des prescriptions claires et précises et non des « principes » tels que repris dans l'article 10. De ce fait, il y a lieu de supprimer ou de reformuler les 2 premiers tirets de l'article précité.*
- 2) *A l'article 14, il y a lieu de fixer de manière précise les travaux de remblai autorisés. Il y a lieu de supprimer la 2^e phrase du premier paragraphe.*

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

- d'adapter la partie écrite en conséquence ;

IV Rapport justificatif

Un plan d'axonométrie est à intégrer dans le rapport justificatif.

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

- de tenir compte de cette remarque ;

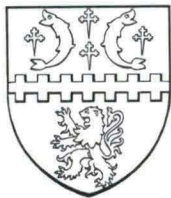
V Divers

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 que le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession inférieure au quart de la surface totale, que le taux de cession est de 14,23 % du terrain brute et que par conséquent la surface des fonds inférieure au quart s'élève à 169,5 m²,
- proposant, compte tenu de la surface minimale précitée, de renoncer à une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart ;

Objections et observations des réclamants

Une (1) observation respectivement objection a été présentée à l'encontre du présent projet d'aménagement particulier.

Réclamant :

- M. Marnach Joseph, demeurant à L-4778 Pétange, rue Léonard Schroeder n° 32.

Le 8 mai 2021, le réclamant susmentionné a introduit les objections suivantes :

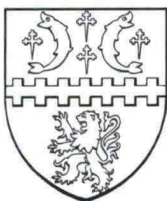
- a) *Accessibilité : Selon M. Marnach la rue est trop étroite pour une circulation importante, mais l'accès n'est rendu possible que grâce à un échange de terrain avec la commune.*

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

- de ne pas accepter cette proposition, alors que ces terrains étaient classés en zone PAP NQ au PAG initial ;
- b) *Pour être classée en zone HAB -1 il faut implanter une voie publique à l'intérieur du lotissement, d'une largeur de 5 m à classer en zone 30 km/h et forcément à 2 sens avec interdiction de stationnement aux abords. Les camions d'immondices doivent faire marche arrière ou bien il faut ramener les poubelles vers l'entrée de la nouvelle voirie, en plus il y aura des centaines de camions nécessaires pour la construction des immeubles.*

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

- d'accepter cette objection et de prévoir un emplacement pour les poubelles à un endroit proche de l'entrée de la nouvelle voirie ;
- c) *Le réclamant se plaint qu'il n'y a aucun emplacement de stationnement prévu dans ce lotissement. L'implantation d'une telle place sert comme justificatif pour permettre un échange de terrain avec la commune. Les visiteurs ne sauront plus se diriger vers la rue Leonard Schroeder vu que celle-ci est déjà surchargée à partir de 18.00 heures.*



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

- de ne pas accepter cette objection vu le nombre peu important de logements prévus ;
- d) *Il constate par ailleurs que la décharge des eaux de la rue Leonard Schroeder avec un diamètre de 400 cm arrive déjà maintenant à ces limites en cas de fortes pluies et le PAP ne prévoit pas de bassin de rétention.*

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

- de tenir compte que les aspects du concept d'assainissement des eaux usées et des eaux superficielles seront réglés dans la convention à signer avec le promoteur ;
- e) *M. Marnach en conclut que ce terrain ne se prête pas à être viabilisé à des fins de logements. Il propose que la commune achète ce terrain pour y aménager une plaine de jeux, car avec les nouveaux logements du PAP « rue de la Piscine » on pourra estimer que la population des enfants augmentera dans les prochaines 10 années de 50 enfants.*

Il estime que par défaut d'une aire de jeux supplémentaire, les enfants devront jouer sur les trottoirs et avec le trafic des voitures de plus en plus dense, le drame serait programmé.

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

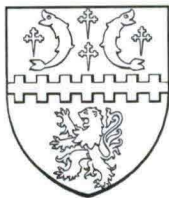
- de ne pas partager ce point de vue ; en effet, cette objection aurait dû être présentée dans le cadre de la refonte du PAG en 2017 ; en outre, l'aménagement d'aires de jeux supplémentaires incombe au promoteur dans le cadre de la réalisation du projet visé par le réclamant ;

Vu le courrier de la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable du 30 juin 2021 demandant à la société YouBuild SARL d'introduire un dossier d'autorisation comportant une identification et évaluation des biotopes et habitats potentiellement protégés ainsi qu'un bilan écologique à élaborer sur base de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu le courrier de la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable du 19 octobre 2021, dans lequel la Ministre constate, après analyse du dossier lui soumis par la société YouBuilt SARL, que la réalisation du projet ne tombe pas sous les dispositions de la prédite loi tout en prisant qu'aucun biotope protégé et habitat d'espèce n'a été identifié sur les terrains en question ;

Vu la version adaptée du projet d'aménagement particulier (PAP) concernant des fonds situés à Pétange, au lieu-dit « Rue Leonard Schroeder » ;

Vu l'avis de la Cellule d'évaluation instituée auprès du Ministère de l'Intérieur, référence 19086/17C, du 11 mai 2021 ;



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, référence 17C/007/2017, telles qu'elles ont été modifiées par la suite ;

Vu les parties graphiques et écrites des plans d'aménagement particulier « quartiers existants » adoptées en date du 25 septembre 2017 par le conseil communal et approuvées par le Ministre de l'Intérieur le 29 mars 2018 sous les références 18001/17C, 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 dit 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 ;

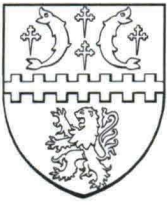
Vu la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Après délibération conforme,

par onze voix pour contre quatre voix 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 du réclamant.
- 2° D'adopter la version adaptée (7 octobre 2021) du projet d'aménagement particulier dénommé « PAP Projet d'aménagement particulier Rue Léonard Schroeder à Pétange » portant sur des fonds situés à Pétange, lieu-dit « Rue Léonard Schroeder ».
- 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 26 octobre 2021

Le secrétaire,

Le bourgmestre,

Projet d'aménagement particulier

Commune de Pétange



Projet d'Aménagement Particulier 'Rue Léonard Schroeder' à Pétange



Partie écrite réglementaire

(Version coordonnée)

Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier

Dossier mis à jour suite à l'avis de la cellule en date du 11 Mai 2021 et des remarques du Ministère en date du 10 Février 2022.

N° de référence du PAP :

Dates	
Avis de la Cellule d'Evaluation :	11 Mai 2021
Vote du Conseil Communal :	
Approbation ministérielle	
Approbation du Ministre de l'Intérieur :	

Dossier AC18T PA PAP PE 1A

élaboré par :



BUREAUX : 12-14 Rue Joseph Junk – 5ème
L-1839 Luxembourg-ville
TELEPHONE : +352 27 99 67 84
MAIL : info@a-com.lu
SITE WEB : www.a-com.lu

Pour le compte de :



42, Bvd. Prince Félix
L-1513 Luxembourg

- Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- Conformément au règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° AC18T PU PAP GE01) du PAP.

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Pétange sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Luxembourg, le 16 mars 2022

TABLE DES MATIÈRES

1) Délimitation et contenance des lots/ îlots.....	3
2) Mode d'utilisation du sol	3
3) Degré d'utilisation du sol concernant le domaine privé	3
4) La surface construite brute et emprise au sol (SCB, COS).....	4
5) Affectation	4
5.1) Affectation des étages	4
5.2) Hauteur des étages	4
5.3) Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol.....	4
6) Le nombre d'unités de logement par construction.....	4
7) Type et disposition des constructions.....	4
7.1) Hauteur et type des constructions	4
7.2) Toits et superstructures	5
8) Couleurs et matériaux.....	5
8.1) Façades et couleurs	5
9) Dispositions spécifiques	5
9.1) Accès garage et piétons	5
9.2) Terrasses.....	6
9.3) Les emplacements des poubelles	6
10) Aménagement des espaces verts privés	6
11) Murets et Haies	6
11.1) Murets et Murs de soutènement.....	6
11.2) Clôtures et parés-vue	6
11.3) Haies - plantations.....	6
12) Servitudes	7
12.1) La servitude de type urbanistique.....	7
12.2) La servitude de type écologique.....	7
12.3) La servitude de passage	7
13) Emplacements de stationnement privés.....	7
14) Remblais ou déblais de terre.....	7
15) Trottoir et chemin piéton	8
16) Pompes à chaleur.....	8
17) Panneaux solaires	8
18) Concept de gestion des eaux pluviales	8
19) Surface à céder	8
19.1) Voies de circulation motorisée, de type zone résidentielle ou zone de rencontre	8
19.2) Eclairage public	9
20) Terminologie	10

1) DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS/ ÎLOTS

Le présent PAP comprend :

Un total de 3 parcelles inscrites au cadastre de la commune de Pétange, Section A de Pétange sous les numéros cadastraux suivant : 625/9259, 622/9328 et 638/7617. Une partie de 0,11 ares de la parcelle n°638/7618 est incluse dans le périmètre du PAP. La délimitation et la contenance des nouveaux lots ou parcelles sont reprises dans la partie graphique, document « AC18T PU PAP GE01 ». (Voir Annexe : Dossier technique du bureau d'étude GEOLUX G.O. réf. 18-697G58-SIE-1 du 28/08/18).

La surface totale du projet de PAP est de 15a 74ca.

La surface totale publique de ce projet d'aménagement particulier (PAP) est de 2a 24ca, ce qui correspond à 14,2% de la surface totale du projet PAP.

La surface (privée) totale de ce projet d'aménagement particulier (PAP) est de 13a 50ca, ce qui correspond à 85,8% de la surface totale du projet PAP, qui se répartissent tel que :

- Le Lot 1 ayant une surface d'environ 3a 20ca est destinée à l'habitat sous forme d'une maison unifamiliale jumelée.
- Le Lot 2 ayant une surface d'environ 3a 21ca est destinée à l'habitat sous forme d'une maison unifamiliale jumelée.
- Le Lot 3 ayant une surface d'environ 3a 27ca est destinée à l'habitat sous forme d'une maison unifamiliale jumelée.
- Le Lot 4 ayant une surface d'environ 3a 82ca est destinée à l'habitat sous forme d'une maison unifamiliale jumelée.

2) MODE D'UTILISATION DU SOL

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par la zone d'habitation 1 (HAB-1) soumise à PAP.

Le présent PAP est destiné à la réalisation de 4 maisons unifamiliales, tel que repris dans la partie graphique.

3) DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT LE DOMAINE PRIVÉ

Le degré d'utilisation du sol est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique qui est repris ci-après :

Lot	Surface du lot / de l'îlot [ares]	Surface d'emprise au sol [m ²]		Surface constructible brute [m ²]		Surface du scellement du sol [m ²]		Type, disposition et nombre des constructions	Type et nombre de logements		Type de toiture	Hauteur des constructions [m]	Nombre de niveaux	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.		min.	max.			min.	max.
1	3,20	-	130	-	320	-	200	1-mj	1-u	1-u	tp	hc-7,00 ha-10,00	II+1R	II+1R+1S
2	3,21	-	135	-	320	-	200	1-mj	1-u	1-u	tp	hc-7,00 ha-10,00	II+1R	II+1R+1S
3	3,27	-	135	-	320	-	200	1-mj	1-u	1-u	tp	hc-7,00 ha-10,00	II+1R	II+1R+1S

4	3,82	-	140	-	340	-	210	1-mj	1-u	1-u	tp	hc-7,00 ha-10,00	II+1R	II+1R+1S
---	------	---	-----	---	-----	---	-----	------	-----	-----	----	---------------------	-------	----------

4) LA SURFACE CONSTRuite BRUTE ET EMPRISE AU SOL (SCB, COS)

La surface constructible brute maximale et l'emprise maximale au sol sont fixées dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol pour chaque lot est indiquée dans les cartouches des lots repris au sein de la partie graphique, y sont indiquées les valeurs maximales autorisées.

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

Les surfaces enterrées ou semi-enterrées destinées à des locaux non-aménageables ne sont pas comptabilisées dans la surface d'emprise au sol.

5) AFFECTATION

5.1) Affectation des étages

Tous les niveaux hors sol de l'ensemble des maisons du présent projet PAP sont principalement réservés à l'habitation.

Une affectation pour professions libérales, et/ou un espace de bureau pour les indépendants, peut être autorisée, selon le PAG en vigueur.

Aucune affectation autre que celles définies ci-dessus n'est autorisée.

5.2) Hauteur des étages

La hauteur libre des niveaux est de minimum 2.50m.

La hauteur libre de l'étage en combles destinées au séjour prolongé de personnes est telle que repris dans la partie graphique et dans les coupes de principe de chaque maison.

La hauteur libre des niveaux caves et locaux techniques est de minimum 2,20m.

5.3) Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre maximal des niveaux hors sol est limité à 2 (deux) niveaux pleins et 1 (un) étage en retrait, repris comme tels dans la partie graphique du présent PAP.

Le nombre maximal de niveaux en sous-sol est fixé à 1(un) niveau plein repris comme tel dans la partie graphique du PAP.

6) LE NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

Est admise au maximum 1 (une) unité de logement par construction.

7) TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS

7.1) Hauteur et type des constructions

Pour les constructions des lots, il y a lieu de respecter les prescriptions suivantes :

Le niveau de référence du PAP est de +276,40 correspondant au niveau mesuré sur l'axe de la voie projetée desservante du projet.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre le niveau du terrain projeté et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolant 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Les hauteurs maximales à l'acrotère, sont définies en partie graphique ainsi qu'au niveau des prescriptions spécifiques par lot.

- a) Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du projet PAP.
- b) La partie graphique définit les limites constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé ainsi que les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.
- c) Le gabarit théorique maximal de chaque maison, tel que repris dans la partie graphique, est à respecter.
- d) Les niveaux définis et indiqués dans la partie graphique, seront implantés et vérifiés par rapport au niveau de référence correspondant.
- e) La hauteur maximale des dépendances est de 3,00 m hors-tout.

7.2) Toits et superstructures

Les toitures-terrasses des constructions destinées au séjour prolongé peuvent être remplacées par des toitures plates.

Les toitures plates des constructions destinées au séjour prolongé sont à aménager d'une couverture végétale hormis les surfaces pouvant accueillir des installations techniques.

Pour les dépendances, la forme de toiture est obligatoirement en toiture plate avec une couche végétale sur au moins 50% de leurs surfaces.

Les éléments en toiture, notamment les cheminées et conduits d'amenée d'air frais ou de la lumière, ainsi que les installations ou superstructures techniques, peuvent dépasser le gabarit mentionné ci-dessus.

8) COULEURS ET MATÉRIAUX

8.1) Façades et couleurs

Les couleurs et matériaux aux teintes criardes, vives ou au rendu brillant sont interdits sans exception.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

9) DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

9.1) Accès garage et piétons

Les matériaux seront durables et stables et leur teinte garantira leur parfaite intégration dans l'environnement bâti, en ce compris avec le matériau choisi pour les voies.

L'implantation des accès piétons demeure libre par rapport à la façade principale ou, selon le cas, à la façade latérale. Cette implantation se fera dans la zone d'entrée indiquée sur la partie graphique. Leur emprise maximale sera de 3,50 m maximum.

9.2) Terrasses

Les terrasses auront une profondeur maximale de 5,50m.

9.3) Les emplacements des poubelles

Pour chaque maison, un espace unique pour tous les lots pour entreposer les poubelles de façon discrète en-dehors des jours de collecte doit être prévu. Il est indiqué en partie graphique.

Son emplacement, ses dimensions et son accessibilité doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

Afin d'éviter que les camion-poubelles s'engagent en marche-arrière dans la rue de desserte, les habitants devront déposer leurs poubelles les jours de collectes sur l'endroit désigné comme « aire de dépose pour poubelles » à l'entrée de la desserte suivant indication partie graphique. En dehors des jours de collecte, le stockage des poubelles sur cette « aire » est interdit et doit se faire individuellement sur chaque parcelle. » ...

10) AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS

Les prescriptions suivantes concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Utiliser des plantations indigènes adaptées au site concernant les arbres et haies pouvant être plantées dans le cadre du présent PAP.

11) MURETS ET HAIES

11.1) Murets et Murs de soutènement

Les matériaux autorisés pour les murets et les murs de soutènement sont le béton, la pierre ou les gabions.

Un matériau uniforme sur l'ensemble du PAP devra être utilisé pour le traitement du mur.

Leur hauteur est de maximale **1.20m** et l'écart entre eux est de **minimum 1,00m**.

L'emplacement précis des murs de soutènement sera traité dans la demande de l'Autorisation à bâtir.

Pour les murets sur la limite séparative entre la voirie publique et les parcelles privées la hauteur ne pourra excéder **0,50m** de hauteur.

Les murets entre les voisins sont interdits.

11.2) Clôtures et pares-vue

Sur l'ensemble du PAP sont admis les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m implantées en limites de propriétés.

Des pare-vues entre les terrasses, d'une hauteur maximale de 2,00 m, et d'une longueur maximale de 3,50 m à partir de la façade sont autorisés.

11.3) Haies - plantations

Les haies taillées d'espèces indigènes peuvent être implantées :

- a) Soit en retrait de 50 cm de la limite séparatives entre le lot considéré et le domaine public et/ou pour les Lots qui sont contiguës aux servitudes AGE représentées dans la *partie graphique*.
- b) Soit sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement. La hauteur des haies séparatives est limitée à 2.00 m. Les haies peuvent être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de teintes foncées. Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité des usagers de la voirie / zone résidentielle.

Les haies ne peuvent pas entraver le bon écoulement des eaux de pluie.

Pour la plantation d'arbres, les essences indigènes sont à prioriser ;

12) SERVITUDES

12.1) La servitude de type urbanistique

Il n'existe aucune servitude de type urbanistique sur les fonds couverts par le présent projet PAP.

12.2) La servitude de type écologique

Il n'existe aucune servitude de type écologique sur les fonds couverts par le présent projet PAP.

12.3) La servitude de passage

Il n'existe aucune servitude de type écologique sur les fonds couverts par le présent projet PAP.

13) EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PRIVÉS

Pour les stationnements privés, sont planifiés 2 (deux) emplacements par unité de logement, sous forme de garage, carport et/ou place de parking extérieure.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2,5 mètres x 5,0 mètres.

La largeur d'accès de garage est fixée de 3,0m minimum à 6,0m maximum. Leur pente est limitée à maximum 15%.

14) REMBLAIS OU DÉBLAIS DE TERRE

Le terrain est à conserver, dans son état naturel.

En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés des travaux de déblai ou remblai par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant.

Le modelage du terrain est réalisé par le promoteur pour l'ensemble des fonds privés et publics, ceci afin d'assurer une bonne intégration de l'intervention dans le paysage et une utilisation cohérente des aménagements et infrastructures.

Lors des travaux de remblai et de déblai, les terrains et constructions adjacentes doivent, si nécessaire, être renforcés par des ouvrages de soutènement ou d'autres installations adéquates. Tout mouvement de terre (remblais, déblais) apporté au niveau du terrain naturel, ne doit conduire à la formation de nouveaux talus dépassant 45° et à l'installation de murs de soutènement entre deux terrains à bâtir dépassant 1,50 mètre. Pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site, le bourgmestre peut exceptionnellement dispenser des obligations du présent alinéa.

Les coupes sur la partie graphique montrent l'intégration des constructions et infrastructures dans le site. Elles sont à respecter lors des travaux de terrassement. Une tolérance de maximum 1 mètre est admise au-dessus et en dessous des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

Si des talus abrupts dépassant 30° devaient être aménagés, ils devront être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

15) TROTTOIR ET CHEMIN PIÉTON

Les trottoirs et les chemins piéton sont des servitudes appartenant au domaine public communal.

16) POMPES À CHALEUR

Les unités extérieures des pompes à chaleur devront être placées de préférence sur la façade latérale de la maison.

En cas de construction mitoyenne sans façades latérales disponibles, la pompe à chaleur devra être placée sur la façade arrière.

17) PANNEAUX SOLAIRES

Le placement de capteurs solaires et/ou de panneaux photovoltaïques est autorisé à condition qu'ils soient disposés dans le plan du versant de toiture le plus favorablement exposé ou sur les toitures plates. Ils doivent faire l'objet d'une recherche qualitative en termes d'intégration architecturale.

18) CONCEPT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement détaillé des installations d'évacuation des eaux pluviales sera fixé dans le cadre du projet d'exécution et sur base du concept d'assainissement. Un calcul hydraulique par le bureau d'étude (Luxplan) démontre la quantité des eaux pluviales et leur gestion jusqu'au réseau public.

Afin de réduire l'impact de l'emprise du bâti des dépendances et/ou annexe, des toitures végétales avec une couche végétale seront utilisées.

Un calcul hydraulique et un dossier technique complet pour les besoins de l'autorisation de l'administration de la Gestion de l'Eaux (AGE) établi par le bureau d'étude (Luxplan), font partie intégrale du dossier PAP.

(Voir Annexe : Dossier technique du bureau d'étude Luxplan 20200643_LP_H_01)

19) SURFACE À CÉDER

Dans le présent projet PAP une **cession** aura lieu en faveur de l'Administration Communale de Pétange, avec une contenance totale de **2a 24ca**.

La cession au domaine public comprend (voir la partie graphique) :

- La voie d'accès au PAP depuis la rue Léonard Schroeder
- Les espaces verts publics
- La zone de rencontre de type résidentielle

19.1) Voies de circulation motorisée, de type zone résidentielle ou zone de rencontre

La nouvelle route d'accès du PAP est une voie de circulation zone 30. Le revêtement de cette route sera (en béton désactivé).

Le mobilier urbain (lampadaires, bancs, poubelles,) doit être cohérent avec les aménagements publics développés dans la commune.

19.2) Eclairage public

Un éclairage public sera aménagé le long de la voie de desserte du PAP. La position, le nombre ainsi que le type de luminaires seront fixés dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP.

Les candélabres, projecteurs et autres dispositifs lumineux doivent être choisis et disposés de manière à limiter la pollution lumineuse générale et les pertes par diffusion. Les faisceaux lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

20) TERMINOLOGIE

ACROTÈRE

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

ALIGNEMENT DE VOIRIE

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservant et les terrains à bâtir net.

ALIGNEMENT OBLIGATOIRE

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

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

AUVENT

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

AVANT-CORPS

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 1 mètre.

BALCON

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes fenêtrées.

CAR-PORT

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement. Hauteur maximale du car-port ne doit pas dépasser 3.0m (niveau fini de l'acrotère).

CLÔTURE

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

COMBLE / ETAGE SOUS TOITURE

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

CONSTRUCTION

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

COTE DE NIVEAU

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

DÉPENDANCE

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

ÉTAGE EN RETRAIT

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

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 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 desservant 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.

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. 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 DU SOCLE

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservant. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

ILOT

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

LIMITE DE SURFACE CONSTRUCTIBLE

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

LOGEMENT

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

LOGEMENT INTÉGRÉ

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

LOGGIA

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes fenêtres.

LOT

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

MAISON BI-FAMILIALE

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

MAISON EN BANDE

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

MAISON JUMELÉE

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

MAISON PLURIFAMILIALE

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

MAISON UNIFAMILIALE

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

NIVEAU NATUREL DU TERRAIN

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou l'aménagement extérieur.

NOMBRE D'ÉTAGES

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

NOMBRE DE NIVEAUX

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sise entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

NIVEAU PLEIN

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

PARCELLE

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

PROFONDEUR DE CONSTRUCTION

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

RECU

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

TERRASSE

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

VOIE DESSERVANT

On entend par voie desservant toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

VOIE PUBLIQUE

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

