

Plan d'Aménagement Particulier (PAP)

« Rue Edison », Ville de Dudelange

rapport justificatif et projet de plan d'aménagement particulier

Vote du conseil communal (Version modifiée sur base de l'avis de la cellule d'évaluation du 17 juin 2019 (Réf.: 18612/60C))	14 février 2020
Transmission pour avis à la cellule d'évaluation	Avril 2019

date	version
<i>Janvier 2020</i>	<i>projet de PAP pour vote CC</i>

Le présent document concerne un plan d'aménagement particulier (PAP) aux abords de la Rue Edison dans la ville de Dudelange. Le PAP propose la construction de quatre maisons unifamiliales qui compléteront le front bâti existant le long de la Rue Edison.

Le présent projet de PAP est fait à la demande de IMMO RECTO VERSO Sàrl (propriétaires). Le bureau d'architecture Cotugno Domenica a été mandaté par les propriétaires pour l'élaboration d'un PAP.

Le présent document est composé du rapport justificatif et du projet de plan d'aménagement particulier. Tous les documents sont rédigés conformément à

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune,
- 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 ».

Sommaire

Rapport justificatif	3
1 Descriptif urbanistique	5
2 Extrait du Plan d'Aménagement Général (PAG)	7
3 Concept d'aménagement	15
4 Dérogations ponctuelles au PAG	20
Projet de plan d'aménagement particulier	23
1 Partie écrite	25
2 Partie graphique	29
Annexes	35
1 Plan d'abornement / Plan périmètre PAP	37
2 Levé topographique	39
3 Extrait cadastral et relevé parcellaire	41
4 Attestation du CIS Dudelange – Unité Prévention	43

Plan d'aménagement particulier (PAP)

« Rue Edison », Ville de Dudelange

Rapport justificatif

1 Descriptif urbanistique

« Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise et exécute le plan d'aménagement général. » - Art. 1 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

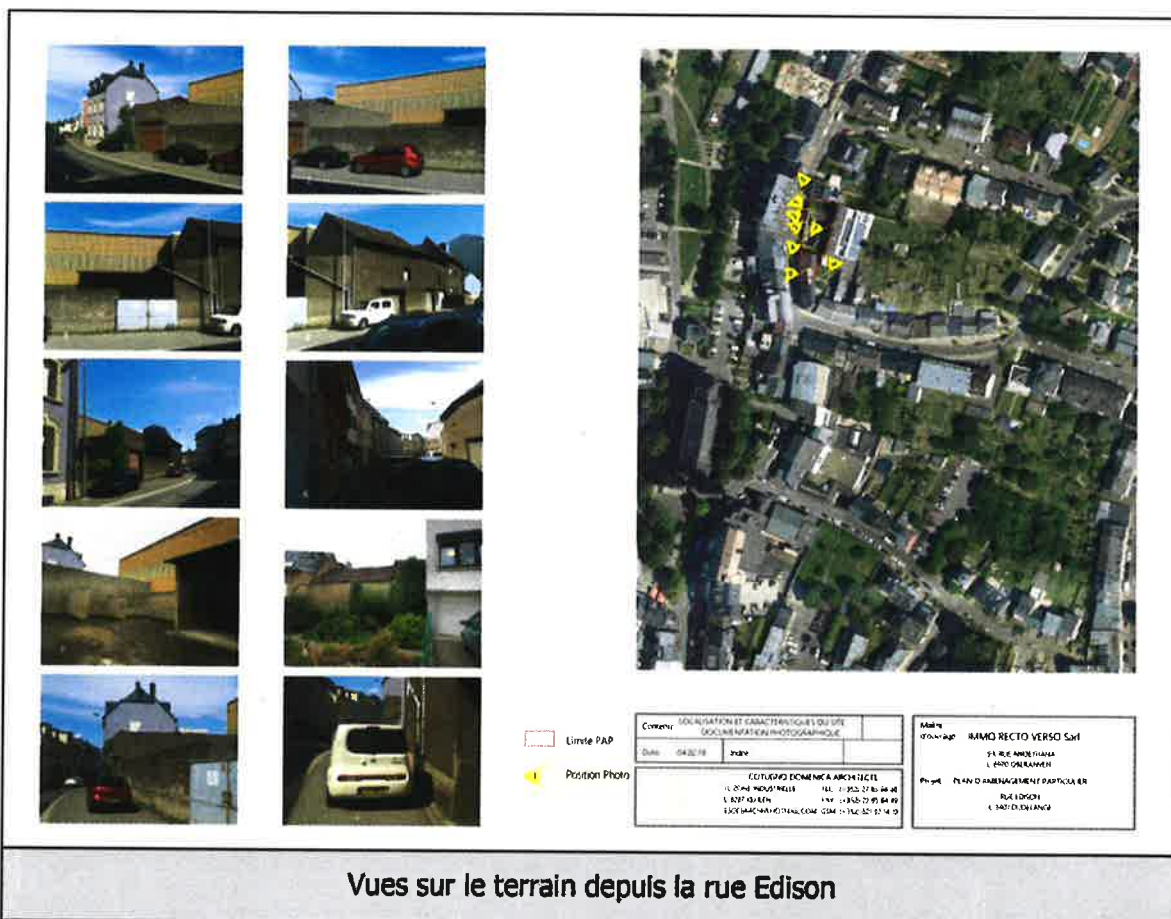
1.1 Localisation et caractéristiques du site

Le terrain en question a une envergure d'environ 5,59 ares et se trouve dans le quartier « Centre » de Dudelange. Plus précisément, il est situé aux abords de la Rue Edison.

Cette rue est caractérisée par un mélange de maisons unifamiliales et plurifamiliales en ordre contigu qui ont entre 2,8 et 4,8 niveaux avec des toitures à deux pentes.

Actuellement le terrain est occupé par deux garages et autres constructions annexes.

Illustration 1 Situation actuelle du terrain (photos)



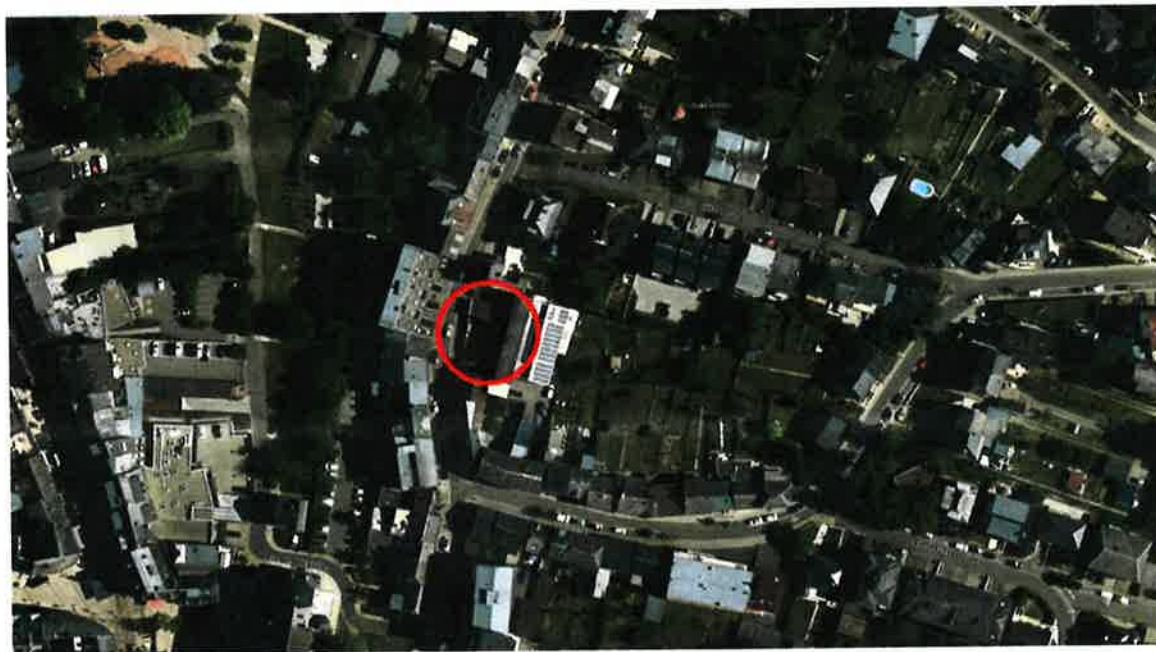
Source : Cotugno Domenica Architecte

Illustration 2 Extrait de la carte topographique avec localisation du terrain



Source : geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie)

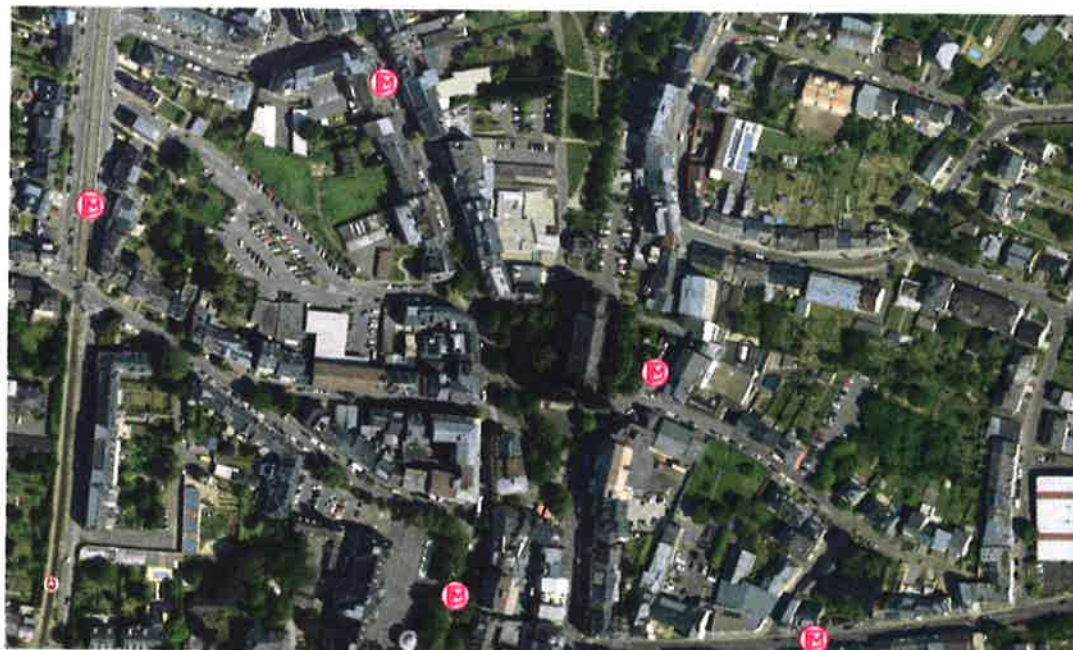
Illustration 3 Extrait de la photo aérienne (Orthophoto 2016) avec localisation du terrain



Source : geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie)

Le centre de Dudelange, à proximité du site, dispose d'une offre diversifiée de commerces, services et équipements collectifs. L'arrêt de bus le plus proche, « Dudelange Kilirch » se trouve à 130 mètres maximum (distance parcourue). La gare de Dudelange se trouve à 650 mètres maximum du site.

Illustration 4 Photo aérienne et transport public



Fond de plan : Origine : Administration du Cadastre et de la Topographie
Droits réservés à l'État du Grand-Duché de Luxembourg (1998-2000)
www.geoportail.lu - Orthophoto 2013



Contenu : PHOTO AÉRIENNE À TRANSPORT PUBLIC		Maître d'ouvrage : IMMO RECTO VERSO Sàrl
Titre : DUDELANGE	Projet : PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER	
COTUGNO DOMENICA ARCHITECTE		
11, ZONE INDUSTRIELLE	TEL : +352 27 81 84 45	
L 8291 HESLERS	FAX : +352 27 81 84 45	
ESCHENHOFSTADT, COM. COH. 1-352 42 12 14 19		

Source : geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie), Cotugno Domenica

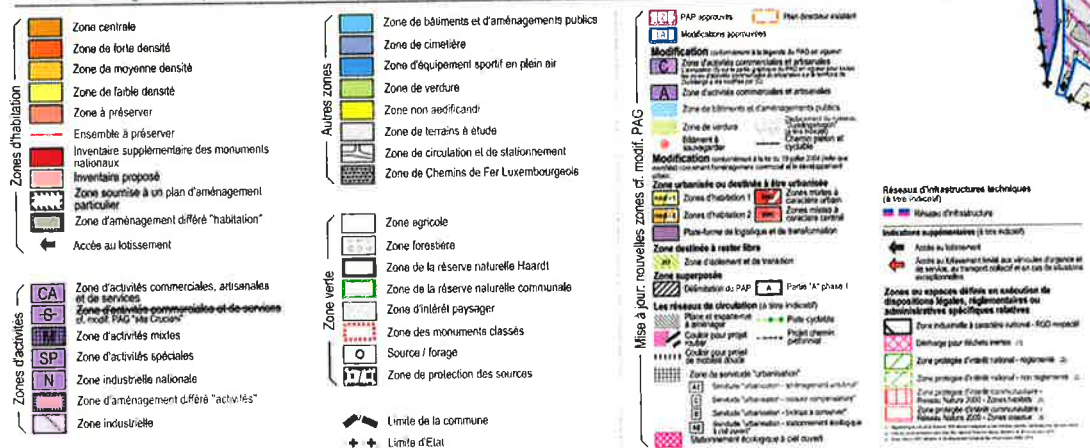
2 Extrait du Plan d'Aménagement Général (PAG)

Le Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur de la commune de Dudelange a été définitivement approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 2 septembre 2003 et par le Ministre de l'Environnement le 23 juillet 2002.

D'après le PAG en vigueur, la parcelle concernée par le présent projet de PAP NQ est classée en « *Zone de moyenne densité* ». Les prescriptions de la partie écrite y relatives (non exhaustives) sont reprises par la suite.

Le présent projet de PAP n'est pas conforme en tout point au PAG en vigueur, mais suivant l'article 108bis. (1) de la loi mentionnée ci-dessus, une dérogation ponctuelle du PAG pour permettre la réalisation de ce PAP est prévue (cf. chapitre 4 du présent document).

Mise à jour: février 2015



Source : Commune de Dudelange

2.4 La zone d'habitation de moyenne densité

2.4.1 La définition

Les zones d'habitation de moyenne densité comprennent les parties du territoire de la Ville réservées aux maisons unifamiliales, bifamiliales et aux immeubles de plusieurs logements, avec un maximum de 4 logements par unité.

Les commerces et services de proximité et les professions libérales sont autorisés dans ces zones sous conditions: qu'ils ne gênent pas l'habitat, que le bâtiment où est tenu l'établissement comprend au moins un logement, et que la superficie nette de plancher occupée par le commerce ou le service n'excède pas 200 mètres carrés par établissement. Exceptionnellement, un équipement d'utilité publique ou d'intérêt général (tels que : crèches, foyers de jour, structures d'accueil ou autres structures servant l'intérêt général ou l'utilité publique) peut occuper l'ensemble de la surface de plancher du bâtiment concerné, sans qu'un logement soit requis. Les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant sont interdits.

2.4.2 L'implantation

Les constructions y sont, isolées, jumelées, ou en bande. Les constructions servant à l'habitation ou à une destination assimilée seront implantées dans une bande de 15.00 mètres de profondeur, parallèle à l'alignement des rues et distante de 6.00 mètres de ce dernier. Pour des raisons urbanistiques, esthétique, de sécurité ou de circulation, le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant ou imposant un autre alignement.

2.4.3 La profondeur

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 15.00 mètres mesurée à partir de l'alignement existant du domaine public, ou à partir d'un alignement de construction imposé ou autorisé.

Une construction nouvelle ou un agrandissement d'un immeuble accolé à une ou deux construction(s) existante(s) peu(ven)t dépasser la façade postérieure de la construction principale la moins profonde des deux constructions adjacentes de 3.50 mètres au maximum. Le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant une profondeur identique à une construction adjacente ou à un alignement existant mais sans dépasser la profondeur totale de 15.00 mètres. Cette exception vaut également pour un agrandissement demandé sur la base d'un plan d'ensemble englobant le groupe de constructions concerné.

Le sous-sol d'une construction principale pourra être prolongé du côté postérieur, sur une profondeur totale de 20.00 mètres. La partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15.00 mètres ne peut pas dépasser le niveau du terrain naturel, respectivement le cas échéant le niveau des terrains avoisinants.

2.4.4 La largeur

La largeur maximale de toute construction sera de 22.00 mètres et de 44.00 mètres pour un groupe de constructions en bande avec un maximum de 5 unités.

Pour les constructions en bande, construites avant 1950, une dérogation aux prescriptions du présent article peut être accordée par le bourgmestre.

2.4.5 Les marges de reculement

1. Le recul sur la limite postérieure de la parcelle des constructions affectées à l'habitation sera d'au moins 10.00 mètres.

Pour les nouvelles constructions, transformations ou agrandissements des constructions érigées sur un terrain loti avant 1991 le bourgmestre ou le collège échevinal pourra accepter une dérogation du recul postérieur jusqu'à un minimum de 5.00 mètres sous réserve;

- que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone,
- que la réalisation du projet n'entraîne aucun inconvénient anormal sur le plan de l'hygiène, de la sécurité et de l'urbanisme.

Dans le recul postérieur, sera autorisée une seule construction servant de dépendance, abri de jardin ou construction similaire, d'une hauteur totale n'excédant pas 3.50 mètres pour les constructions couvertes par une toiture à 2 pentes. Les dépendances avec toiture plate ou à pente unique ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2.50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. La surface maximale et l'implantation seront définies dans l'article 37. Ces dépendances pourront servir ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture. Elles auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Une dérogation à l'alinéa précédent du présent article, concernant l'aménagement d'un garage dans le recul postérieur, ne sera possible que s'il existe déjà un garage implanté sur la limite de la propriété adjacente. Le garage ainsi autorisé devra également être implanté sur la limite de la parcelle, adjacent au garage voisin et la surface maximale devra permettre le stationnement d'une seule voiture.

La hauteur maximale du garage est de 3.50 mètres, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. Le garage ainsi autorisé ne pourra servir ni au séjour prolongé de personnes ni à une activité professionnelle. Il aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

2. Dans les cas suivants, les constructions auront un recul sur la limite latérale d'au moins 2.50 mètres ;
 - a) Si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites latérales;
 - b) Si dans le cas de construction en bande, le nombre cinq unités maximum est atteint.
3. Dans un passage latéral peut être implanté un garage aux conditions suivantes:
 - a) Le garage sera construit à l'intérieur de la bande de 15 mètres autorisés sans entrer dans le recul postérieur, à l'exception de la dérogation définie ci-dessus (voir article 36).
 - b) La hauteur maximale du garage est de 3.50 mètres, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage.
 - c) Si l'entrée principale de l'habitation est aménagée dans la façade latérale, le recul minimum du garage sera de 50 cm mesurés à partir du montant postérieur de la porte la plus en retrait par rapport à l'alignement de la rue.
 - d) En l'absence d'une porte principale dans la façade latérale, le recul minimum du garage sera de 1.00 mètre en retrait de la façade sur rue de l'habitation et d'au moins 6.00 mètres à l'intérieur de leur propriété (distance à mesurer à partir de la limite du trottoir).
 - e) Le riverain disposant aussi d'un passage latéral et voulant également ériger un garage devra respecter l'alignement antérieur et la hauteur de la première construction. Les deux ouvrages devront se joindre.
4. En deuxième position ne sera autorisée aucune construction servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée et aucun stationnement de voitures.

2.4.6 La hauteur

La hauteur de la corniche des constructions aura entre 5.00 et à 7.50 mètres. La hauteur de la faîtière aura au maximum 12.50 mètres sans dépasser les 5.00 mètres mesurés verticalement entre la corniche et la faîtière.

En bordure des rues existantes, toutes les nouvelles constructions, qui feront partie d'un groupe de constructions adjacentes déjà existantes ou non, devront s'aligner dans la mesure du possible, en ce qui concerne la hauteur de corniche, de faîtage et la pente de la toiture. Toutefois, pour des raisons urbanistiques, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble, de sécurité ou de salubrité, le bourgmestre peut fixer la hauteur du nouveau bâtiment.

2.4.7 Les façades et les ouvertures dans les toitures

Les façades seront réalisées avec les matériaux et couleurs traditionnels pour la région.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article 25 page 49 relatif aux lucarnes.

3. Tableau récapitulatif

Zones	Zones d'habitation				
Définition	Zone centrale	Zone de forte densité	Zone de moyenne densité	Zone de faible densité	Zone à préserver
affectation:	maisons uni- et bifamiliales, Immeubles avec au max. 16 logements par unité, établis, commerciaux, artisanaux, sociaux, administratifs, culturels et récréatifs et professions libérales	maisons uni- et bifamiliales, immeuble avec au max. 8 log. par unité, commerce et service de proximité, profess. libérales, ne gênant pas l'habitat, surf. max 200 m ²	maisons uni- et bifamiliales, immeubles avec au max. 4 log. par unité, commerce et service de proximité, profess. libérales, ne gênant pas l'habitat, surf. max 200 m ²	maisons uni- et bifamiliales,	maisons uni- et bifamiliales, immeubles avec au max. 4 log. par unité, commerce et service de proximité, profess. libérales, ne gênant pas l'habitat, surf. max 200 m ²
agencement	constructions accolées	constructions isolées, jumelées et en bande	constructions isolées, jumelées et en bande	constructions isolées, jumelées et en bande	constructions existantes ou avoisinantes
dimensions des constructions principales destinées à l'habitation ou à une autre affectation assimilée servant au séjour de personnes					
Implantation: recul min.: antérieur latéral postérieur	existante sur la limite 5 m, exception au rez-de-chaussée et au sous-sol	6.00 m ou dérogation possible sur la limite ou 2.50 m 10.00 m / dérogation de 5.0 m pour les constr. sur terrain loti avant 1991			situation existante ou avoisinante
profondeur max. totale constr. accolée	15.00 m imm. com. adm. 40 m dépasser max. 3.50 m façad. post. voisine	maximum 15.00 m y compris, verrière, construction sur pilier(s) ou construction similaire dépasser max. de 3.50 m façade postérieure voisine			situation existante, sur façade arrière une verrière accolée ou constr. sim. est permise
au rez-de-chaussée	40.00 m commerce, services				
au sous-sol sur la façade postérieure	40.00 m	maximum 20.00 m			
hauteur ^{x)} maximale du sous-sol	toute partie de façade visible est interdite	minimum 7.00 m maximum 9.00 m	minimum 5.00 m maximum 7.50 m	minimum 4.00 m maximum 6.00 m	volume, emplacements et dimensions des ouvertures à conserver et / à adapter aux construct. existantes ou avoisinantes
de la corniche principale	construct. antérieures et voisines d'origine sans dépasser 12.00m avec minimum 7.00 m	maximum 14.00 m sans dépasser 5.00 m entre corniche et faîtière	maximum 12.50 m sans dépasser 5.00 m entre corniche et faîtière	maximum 11.00 m sans dépasser 5.00 m entre corniche et faîtière, et HT égale / infér. à HC	
de la faîtière	construct. antérieures et voisines d'origine maximum 17.00 m sans dépasser 5.00 m entre corniche et fait. niveau domaine public	niveau domaine public pour la façade principale et par rapport au terrain naturel pour les terrains en pente pour les façades latérale et postérieure			conformément à la situation existante
x) à mesurer à partir du					
largeur maximale de la façade principale	- parcellaire changemnt struct. 11m	maximum 22 m. 5 mais. en bande/44m changmt struct. 11m	maximum 22 m 5 mais. en bande/44m changmt. struct. 11m	maximum 22 m 5 mais. en bande/44m changmt. struct. 11m	situation existante ou avoisinante
toiture	toit à 2 versants - faîtière // à la rue - entre 35° et 45° ou style mansardé 25°/35° et 70°/80°, toit plat, en retrait, bombé pente unique sont interd., ouvertures sont définies à l'art. 25	ouvertures sont définies dans l'article 25			situation existante
dimensions des garages (= non destinées à l'habitation ou à une autre occupation assimilée, servant au séjour prolongé de personnes)					
place de stationnement: garage, car-port ou emplacement	1 dérogations relatives au nombre des emplacements et en accord avec le concept de la circulation 1 les accès de garage au r-de-ch. côté rue sont interdits	1 les maisons unifamiliales: 1 par logement; 1 garage dans espace latéral, / haut. corniche 3.50 m max. sans dépasser la profondeur totale de 15.00 m / interdiction: l'utilisation professionnelle et l'aménagement de la toiture en terrasse les immeubles avec plus de 2 logements: 1.0 à l'intérieur et 0.5 à l'extérieur sur la parcelle avec un recul de 2.50 m sur les limites latérales et postérieures 1 par parcelle un accès d'une largeur maximale de 6.00 m ou 2 accès de 3.00 m au maximum			
divers					
clôture	côté domaine public: murets ou / et grillage respectivement haie = hauteur totale max. 1.20 m - exceptionnellement: hauteur totale max. 1.60 m, avec éléments transparents				
dépendance:	dans le recul postérieur d'une profondeur d'au moins 10.00 m, un abri de jardin, serre ou une constr. simil. de max. 12 m ² avec recul min. 2.50 m sur les limites de la parcelle et de la construction principale ou impl. en limite avec l'accord du voisin ou pour les terrains plus grands voir article 37.				

2.9 Les emplacements de stationnement

1. Toute construction nouvelle et toute reconstruction ne pourront être autorisées que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété concernée.
Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.
2. Sont à considérer comme emplacement minimum:
 - a) un emplacement par logement ou par logement nouvellement créé après transformation pour les maisons unifamiliales;
 - b) un emplacement et demi par logement ou par logement nouvellement créé après transformation pour les immeubles à logements multiples;
 - c) un emplacement par logement possible à aménager sur le domaine public dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier;
 - d) un emplacement par tranche de 40 m² de surface exploitée pour les commerces, cafés, restaurants, établissements artisanaux, les bureaux et administrations,
 - e) un emplacement par tranche de 100 m² de surface exploitée pour les établissements industriels;
 - f) un emplacement par tranche de 5 sièges pour les salles de réunion, cinémas, théâtres, églises;
 - g) un emplacement par tranche de 2 chambres pour les constructions hospitalières et hôtelières.
3. Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.
4. L'accès aux emplacements de stationnement devra être facile et permanent. Les impératifs de sécurité de la circulation devront toutefois être assurés.
En ce qui concerne les immeubles à appartements, les places de stationnement ainsi que les garages devront être groupés de telle façon qu'un seul accès et qu'une seule sortie sur la voie publique ne soient aménagés, ne dépassant pas une largeur totale de 6.00 mètres ou de 2 x 3.00 mètres.
5. Dans la zone centrale et les zones d'habitation, l'implantation d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à 3.500 kilos sera interdite, sauf deux emplacements fermés incorporés dans les constructions à usage commercial ou artisanal auxquelles ils appartiennent. Pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté.
6. Dans la zone centrale, les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², doivent prévoir l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant, voir le point 2 de cet article, sur le terrain même du projet.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ils pourront être aménagés sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, en autant que cela ne compromette pas la sécurité de la circulation. Les emplacements de stationnement doivent être clairement identifiés à chaque logement et soumis aux formalités de l'enregistrement et ne

pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ni sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m² sont frappés d'une taxe, dont le taux et les modalités seront fixés par le règlement sur les taxes de la Ville, à payer comme compensation. Toutefois, en cas de transformation, la taxe ne frappera que la surface nouvelle ainsi créée et dépassant 25 m².

11. La zone de circulation et de stationnement

Les zones de circulation et de stationnement englobent les fonds faisant partie du domaine public et/ou privé et destinés aux différentes formes de circulation ainsi qu'au stationnement de véhicules.

35. Les espaces libres des parcelles

Les marges de reculement imposées antérieure, latérale et arrière sont à aménager en jardin. Les plantations devront garantir une bonne visibilité dans l'intérêt de la sécurité de la circulation. Dans les zones d'habitation de forte, moyenne, faible densité et à préserver une aire représentant 30 % de la surface totale du lot devra rester libre de toute construction et devra être aménagée sous forme d'espace vert. La perméabilité à l'eau de l'aire en question doit être assurée.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc.) sont à réduire au minimum. Les accès aux constructions, aux cours et aux terrasses pourront être exécutés en dur mais de préférence par un revêtement perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés ou dalles engazonnés ou matériaux similaires). Les voies menant au garage et stationnements supplémentaires ainsi que les places de stationnement seront réalisées de la même manière.

Les eaux de précipitations originaires des surfaces consolidées et des toitures pourront être évacuées moyennant un puits perdu ou un système similaire. L'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être définie en fonction des couches géologiques, tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

3 Concept d'aménagement

Le projet de PAP NQ prévoit de compléter le front bâti existant le long de la Rue Edison et permettra ainsi de requalifier ces terrains bénéficiant d'une localisation optimale au centre de Dudelange.

3.1 Concept urbanistique

Le PAP NQ prévoit la construction de quatre maisons unifamiliales, respectivement deux groupes de deux maisons accolées qui seront directement viabilisées par la Rue Edison.

Il s'agit d'une amélioration de la situation existante puisque le terrain en question est aujourd'hui sous utilisé et pas mis en valeur.

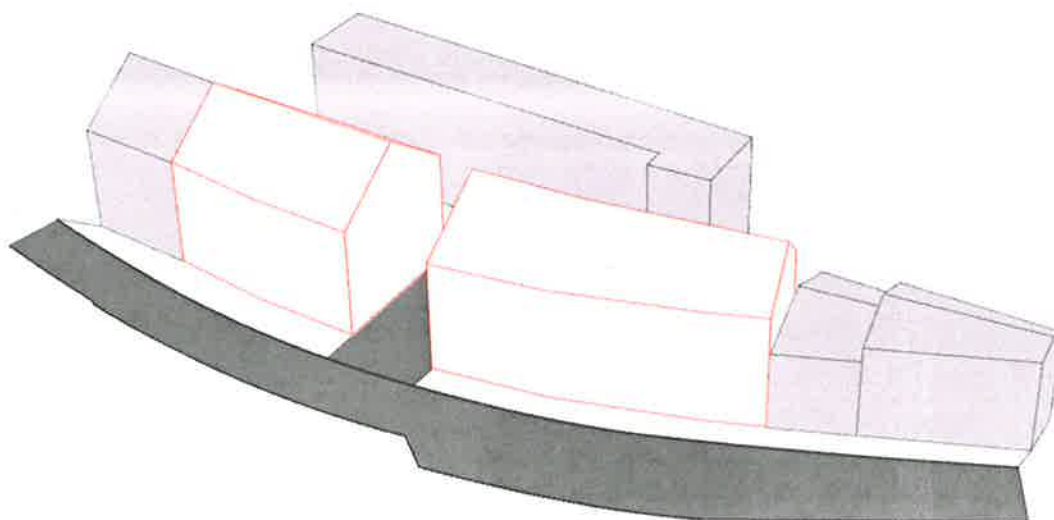
Ces nouvelles constructions auront 3 niveaux + 1 niveau dans le comble et des toitures à deux versants, de manière à s'adapter au tissu bâti existant.

La maison du lot n°1 est à raccorder harmonieusement à la maison existante y adjacente.

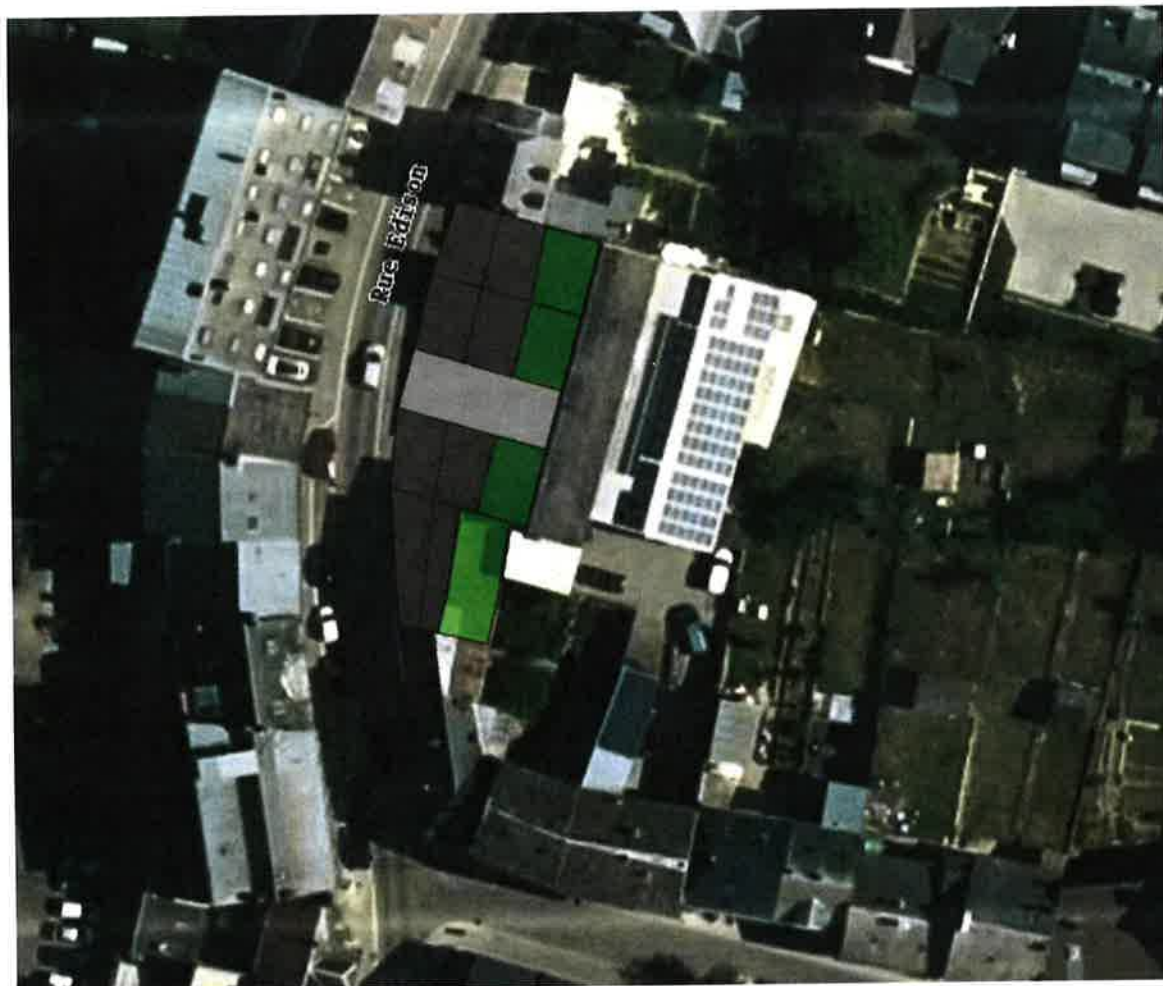
Le niveau situé au rez-de-chaussée ne doit pas recevoir de pièces destinées au séjour prolongé ; seuls des emplacements de stationnement, des caves, une buanderie et des installations techniques sont admis. Les niveaux doivent être aménagés avec un retrait de 5,00 mètres par rapport à la limite postérieur de la propriété.

Pour garantir l'accès des pompiers et la sécurité du hangar en cas d'incendie, une voie de secours (accès pompier) sera aménagée sur les lots 2 et 3 depuis la rue Edison vers le hangar/atelier. Cette voie ne constitue pas un accès carrossable du quotidien.

Illustration 6 Aperçu 3D du PAP



Source : Cotugno Domenica Architecte, 2019

Illustration 7 Plan d'illustration

Source : Cotugno Domenica Architecte, 2019

3.2 Aménagement du domaine public

Le PAP ne prévoit pas de surface à céder au domaine public communal. Conformément à l'article 34 (2) de la loi modifiée de 2004 une indemnité compensatoire peut être demandée par la commune respectivement le conseil communal. Ceci sera réglé dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.

3.3 Stationnement

Les emplacements de stationnement privés (un emplacement par unité de logement au minimum) sont à prévoir sur les parcelles mêmes, respectivement à l'intérieur des constructions.

3.4 Environnement et paysage

Le terrain concerné par le PAP NQ se situe à l'intérieur du tissu bâti existant de Dudelange, la mise en valeur de ce site aura donc aucun impact majeur.

3.5 Infrastructures

Eaux usées

Les eaux usées seront évacuées par la canalisation pour eaux usées existante vers la Rue Edison aux abords du terrain.

Eaux pluviales

Il n'existe pas de système séparatif dans ce quartier de la commune, les eaux de pluies seront acheminées vers la Rue Edison aux abords du terrain. Un bassin de rétention n'est pas requis pour compenser une éventuelle surcharge de la canalisation en place.

Autres infrastructures

Tous les réseaux pour l'approvisionnement en eau, l'éclairage public, électricité, gaz etc. sont présents dans la Rue Edison aux abords du terrain concerné par le présent PAP NQ et ils ont une capacité suffisante.

3.6 Phases de réalisation

La réalisation de ce PAP NQ doit se faire en une seule phase.

3.7 Bilan des surfaces

Surfaces privées et publiques

Surface totale du PAP (brute)	5,59 ares (100,00 %)
Surface à céder (domaine public communal)	0,00 are (0,00 %)
Surface totale du PAP (nette)	5,59 ares (100,00 %)

Analyse de la conformité du PAP au PAG

LOT	surface à bâtir nette	nombre de logements	surface construite brute	surface d'emprise au sol	surface de sol scellée
1	1,11 ar	1	286,4 m ²	71,6 m ²	71,6 m ²
2	1,58 ar	1	302,0 m ²	75,5 m ²	120,5 m ²
3	1,57 ar	1	292,0 m ²	73,0 m ²	118,0 m ²
4	1,33 ar	1	282,0 m ²	70,5 m ²	70,5 m ²
Total	5,59 ar	4	1162,4 m²	290,6 m²	380,6 m²

Coefficients – à titre indicatif

	Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée	Coefficients résultant du PAP
COS (max.)	-	0,52
CUS (max.)	-	2,08
CSS (max.)	-	0,68
DL (max.)	-	71,6

3.8 Fiche de synthèse

Annexe I: Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par <u>MIRA PROMOTION Sàrl</u> élaboré par <u>Cotugno Domenica Architecte</u>		N° de référence (à remplir par le maître) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
Situation géographique Commune <u>Dudelange</u> Localité _____ Lieu-dit <u>Rue Edison</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>écoles, hôtel de ville, commerces et services</u>		Organisation territoriale de la commune CDA ☐ Commune prioritaire ☒ <u>X</u> Pôle de développement ☐	
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) <u>Zone de moyenne densité</u> <u>Zone de circulation et de stationnement</u> _____ _____ minimum maximum COS _____ CUS _____ CSS _____ DL _____ Emplacements de stationnement _____		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha ☐ Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) ☐ Zone de built ☐ Voirie nationale (permission de voirie) ☒ <u>X</u> Gestion de l'Eau (zones inondables) ☐ Sites et Monuments Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ Zone SEVESO ☐ Autres ☐	
Terrain Surface brute du terrain <u>5,59 a</u> Surface nette du terrain <u>5,59 a</u> Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées) _____ 0 ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ 0 ha Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public) _____ 0 ha Surface destinée au stationnement public _____ 0 ha Surface destinée à l'espace vert public _____ 0 ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ 0 ha Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0,00 ha</u> Scellement maximal du sol <u>3,806 a</u>		Surface cédée au domaine public communal _____ 0 ha Taux de cession _____ 0 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ 4 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>139,75 a.</u>	
Constructions Surface constructible brute <u>1162,4 m2</u> Emprise au sol <u>290,6 m2</u> Nombre de logements <u>4</u> Densité de logements / hectare brut <u>0,715563506 u./ha</u> Personnes estimées / logement <u>2,7</u> Nombre d'habitants <u>10,8</u> Surface de vente maximale <u>0 m2</u>		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: minimum maximum unifamilial _____ 5 bifamilial _____ 0 collectif (>2 log/bât.) _____ 0 Surf./ nbre de log. à coût modéré _____ 0 Surface brute de bureaux maximale _____ 0 m2	
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale <u>-</u> _____ vhf Chemin Repris <u>CR 184</u> _____ vhf Chemin communal <u>-</u> _____		Emplacements de stationnement publics <u>0</u> <u>0</u> privés (min.) <u>0</u> <u>5</u> privés (max.) <u>0</u> <u>-</u> total (max.) <u>0</u> <u>-</u>	
Offre de transport collectif dans la localité Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) <u>130 m</u>		Proximité gare (distance parcourue) <u>650 m</u>	
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m2 Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m2	

4 Dérogations ponctuelles au PAG

Pour garantir la conformité du présent PAP au Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Dudelange, certaines prescriptions du PAG en vigueur doivent être modifiées sur la base de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, respectivement l'article 108bis, paragraphe (2);

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

- 1) Une dérogation ponctuelle à la partie écrite pour le périmètre du présent PAP est envisagée pour l'**article 2.4.5 Les marges de reculement** concernant le recul postérieur.

Justification

Le présent PAP prévoit de développer en habitation un terrain aujourd'hui sous utilisé au centre de la Ville de Dudelange, rue Edison. La configuration du terrain concerné par le PAP, qui est très peu profond, représente un véritable défi pour son urbanisation.

Le projet prévoit la construction de quatre maisons unifamiliales avec un recul postérieur de 5,00 mètres.

La réduction du recul postérieur par rapport aux prescriptions du PAG en vigueur permettra d'aménager des maisons unifamiliales disposant du confort nécessaire et ainsi d'améliorer la situation existante en requalifiant un site idéalement situé à proximité du centre de Dudelange aujourd'hui sous utilisé.

La modification ponctuelle consiste à remplacer l'article 2.4.5 du PAG par les articles 3 et 4 de la partie écrite du présent PAP NQ.

- 2) Une dérogation ponctuelle à la partie écrite pour le périmètre du présent PAP est envisagée pour l'**article 2.9 Les emplacements de stationnement** concernant les emplacements sur le domaine public.

Justification

Vu la bonne desserte du site par les transports en commun et dans l'optique de ne pas engorger davantage l'espace rue le projet ne prévoit pas l'aménagement d'emplacements de stationnement sur le domaine public.

La modification ponctuelle consiste à remplacer l'article 2.9 du PAG par l'article 9 de la partie écrite du présent PAP NQ.

- 3) Une dérogation ponctuelle à la partie écrite pour le périmètre du présent PAP est envisagée pour **l'article 35 Les espaces libres des parcelles** concernant le taux de scellement de la surface.

Justification

La configuration du terrain concerné par le PAP, qui est très peu profond, représente un véritable défi pour son urbanisation. Le projet prévoit la construction de quatre maisons unifamiliales

Le taux de scellement supérieur aux prescriptions du PAG en vigueur pour les lots 2 et 3 permettra d'y aménager la voie de secours nécessaire à la viabilisation du site et ainsi d'améliorer la situation existante en requalifiant un site idéalement situé à proximité du centre de Dudelange aujourd'hui sous utilisé.

La modification ponctuelle consiste à remplacer l'article 35 du PAG par l'article 8 de la partie écrite du présent PAP NQ.

- 4) Une dérogation ponctuelle à la partie écrite pour le périmètre du présent PAP est envisagée pour **l'article 11 La zone de circulation et de stationnement**.

Justification

Conformément à la recommandation de la Cellule d'évaluation préconisant de rapprocher les front-bâtis des constructions par rapport à la rue Edison afin de cerner davantage l'espace-rue et d'augmenter les espaces postérieurs des maisons, les maisons sont implantées à environ 1,75 mètre de la voirie, c'est-à-dire en partie dans la zone de circulation et de stationnement en principe non constructible.

La modification ponctuelle consiste à remplacer l'article 11 du PAG par les articles 3 et 4 de la partie écrite du présent PAP NQ.

Plan d'aménagement particulier (PAP)

« Rue Edison », Ville de Dudelange

Projet de plan d'aménagement particulier

1 Partie écrite

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite fait partie du plan d'aménagement particulier « Rue Edison », appelé par la suite PAP. Le PAP comprend la présente **partie écrite** et une **partie graphique**, dont le plan des prescriptions et le plan des coupes.

La partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Dudelange sont applicables pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent règlement.

Art. 2 Affectation

Les terrains, englobés dans le périmètre du PAP, sont destinés à la construction de quatre maisons d'habitations unifamiliales. Les logements intégrés ne sont pas autorisés.

Art. 3 Implantation

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

Art. 4 Profondeur et largeur des constructions principales

La profondeur et largeur maximale des bâtiments est définie par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

Art. 5 Hauteur des constructions principales

Les bâtiments peuvent avoir 3 niveaux pleins au maximum. Un niveau peut être aménagé dans le comble, dont la surface est égale ou inférieure à 80% de la surface de l'étage en dessous. Les niveaux en sous-sol ne sont pas admis.

Le niveau situé au rez-de-chaussée ne doit pas recevoir de pièces destinées au séjour prolongé ; seuls des emplacements de stationnement, des caves, une buanderie et des installations techniques sont autorisés.

La hauteur de la corniche des bâtiments doit se raccorder à celle de la construction existante sise sur la parcelle cadastrale 254/3537. La hauteur corniche doit avoir 8,00 mètres au maximum et la hauteur maximale à la faîtière doit avoir 11,90 mètres au maximum. Les hauteurs de la corniche et de la faîtière sont indiquées dans la partie graphique.

Les hauteurs à la corniche et au faite sont indiquées sur la partie graphique. Les hauteurs sont à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue de desserte.



Art. 6 Toitures des constructions principales

Les toitures des constructions principales auront deux versants. Elles doivent se raccorder harmonieusement à la toiture de la construction existante sise sur la parcelle cadastrale 254/3537, respectivement avoir la même orientation du faîte et reprendre le même degré d'inclinaison des versants.

Art. 7 Façades

Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux de couleur vive, qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural, sont interdits.

Art. 8 Surfaces pouvant être scellées

Au minimum, 30% de la surface des lots doivent être aménagés sous forme d'espace vert, sauf pour les lots 2 et 3 où la voie de secours doit y être aménagée.

Art. 9 Emplacements de stationnement

Un emplacement sur fonds privés est à considérer comme minimum pour chaque maison d'habitation. Ces emplacements doivent être aménagés sous forme de garage intégré dans le gabarit du bâtiment principal, respectivement à l'intérieur des constructions projetées au niveau du rez-de-chaussée.

Art. 10 Terrains à céder au domaine public communal

Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'elles sont indiquées sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant.

Surface totale (brute)	5,59 ar (100,00 %)
Surface privée (nette)	5,59 ar (100,00 %)
Surface à céder au domaine public communal	0,00 ar (0,00 %)

Art. 11 Dérogations au PAG

Pour garantir la conformité du présent PAP au Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Dudelange, certaines prescriptions du PAG en vigueur doivent être modifiées sur la base de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, respectivement l'article 108bis, paragraphe (2);

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Une dérogation ponctuelle à la partie écrite pour le périmètre du présent PAP est envisagée pour l'article 2.4.5 Les marges de reculement concernant le recul postérieur.

La modification ponctuelle consiste à remplacer l'article 2.4.5 du PAG par les articles 3 et 4 de la partie écrite du présent PAP NQ.

Une dérogation ponctuelle à la partie écrite pour le périmètre du présent PAP est envisagée pour l'article 2.9 Les emplacements de stationnement concernant les emplacements sur le domaine public.

La modification ponctuelle consiste à remplacer l'article 2.9 du PAG par l'article 9 de la partie écrite du présent PAP NQ.

Une dérogation ponctuelle à la partie écrite pour le périmètre du présent PAP est envisagée pour l'article 11 La zone de circulation et de stationnement.

La modification ponctuelle consiste à remplacer l'article 11 du PAG par les articles 3 et 4 de la partie écrite du présent PAP NQ.

Une dérogation ponctuelle à la partie écrite pour le périmètre du présent PAP est envisagée pour l'article 35 Les espaces libres des parcelles concernant le taux de scellement de la surface.

La modification ponctuelle consiste à remplacer l'article 35 du PAG par l'article 8 de la partie écrite du présent PAP NQ.

