

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

LENKESCHLEI

DUDELANGE

PARTIE ECRITE

Référence: 16518/60C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 21.03.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

Version coordonnée du 04 juin 2012 modifiant la version du 27 juin 2011 avisée par le
Ministre de l'Intérieur le 25 octobre 2011 (Réf 16518/60C) et votée provisoirement le 04 février
2012, pour le **vote définitif**

TABLE DES MATIERES

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4)	4
1. Lots et parcelles (Art. 4 (1))	4
2. Mode et degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2))	4
2.1 Fonctions admissibles	4
2.2 Degré d'utilisation du sol	4
3. Type, disposition et implantation des constructions (Art. 4 (2) n° 1 et 2)	5
3.1 Types et disposition des constructions	5
3.2 Implantation des constructions principales	5
3.3 Saillies	5
3.4. Dépendances	6
3.5 Constructions souterraines	7
4. Nombre d'étages pleins (Art. 4 (2) n° 3)	7
5. Hauteur et volumétrie des constructions (Art. 4 (2) n° 4)	8
5.1 Définition de la hauteur des constructions dans le cas de combles aménagés	8
5.2 Définition de la hauteur des constructions dans le cas d'étages en retrait	8
5.3 Hauteurs admissibles	9
5.4 Reculs de l'étage en retrait	10
5.5 Echelonnage obligatoire des volumes	10
6. Pentés et formes des toitures (Art. 4 (3) n° 1)	11
7. Emplacements de stationnement (Art. 4 (3) n° 2)	11
7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	11
7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes	11
7.3 Accès (Art. 4 (3) n° 3)	12
8. Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 4 (3) n° 4)	12
9. Biotopes à conserver et à compléter	12
10. Aménagements extérieurs (Art. 4 (3) n° 6)	13
10.1 Clôtures	13
10.1.1 Clôtures à la limite entre domaine privé et domaine public	13
10.2 Aménagement du recul avant	14
10.3 Modelage topographique	14
10.4 Servitudes techniques	14
11. Volumes à préserver et volumes à démolir (Art. 4 (3) n° 7)	15
12. Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier (Art. 4 (4))	15
12.1 Qualité de vie	15

12.2	Couleurs et matériaux des façades	15
12.3	Matériaux des toitures	15
12.4	Matériaux des surfaces consolidées	16
12.5	Eléments en toiture	16
12.6	Installations de loisirs	16
12.7	Aménagements et installations collectives	16
12.8	Conception architecturale	17
AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5)		17
13.	Fonds destinés à être cédés à la Commune (Art. 5 (1))	17
14.	Aménagement des voies et des places (Art. 5 (2))	17
14.1	Matériaux	17
14.2	Zone de rencontre	17
14.3	Assainissement et évacuation des eaux pluviales	17
15.	Aménagement des espaces verts et des aires de jeux (Art. 5 (3))	17
15.1	Biotopes à conserver	17
15.2	Plantations	18
16.	Emplacements de stationnement (Art. 5 (3))	18
DISPOSITIONS SPECIALES		18
17.1	Adaptations concernant le domaine public	18
17.2	Adaptations ponctuelles concernant le domaine privé	19
17.3	Mise en oeuvre de l'article 29(5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	19

GENERALITES

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP Lenkeschléi et fait référence aux plans numéros 0530-G-1-500-a et 0530-G-1-501-a LENKESCHLEI, appelés par la suite *partie graphique*. La *partie écrite* et la *partie graphique* sont indissociables.

Toutes les dispositions concernant les prescriptions dimensionnelles de la présente *partie écrite* priment sur celles du règlement sur les bâtisses de la Ville de Dudelange en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP.

Sans préjudice de toutes autres réglementations en vigueur, les questions relevant de la sécurité, salubrité et solidité sont régies par les articles y relatifs du règlement sur les bâtisses de la Ville de Dudelange.

Les documents graphiques et écrits relatifs au Plan Directeur illustrent la démarche et peuvent contenir des éléments caduques ou n'apparaissant plus dans les dispositions réglementaires. Ensemble avec le rapport justificatif, ils ne sauraient être invoqués pour imposer des contraintes autres que celles de la partie écrite et graphique du présent Plan d'Aménagement Particulier.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4)

1. Lots et parcelles (Art. 4 (1))

La délimitation des fonds couverts par le présent PAP et la délimitation et la contenance des différentes parcelles projetées sont reprises dans la *partie graphique*. La délimitation des parcelles initiales est reprise dans le schéma parcellaire intégré à la *partie graphique*. La contenance des parcelles initiales est indiquée dans le *relevé parcellaire* (date d'émission : 30 avril 2010) joint en annexe.

2. Mode et degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2))

2.1 Fonctions admissibles

Les maisons en bande désignées par le sigle **mb**, les maisons jumelées désignées par le sigle **mj** et les maisons isolées désignées par les sigles **mi** doivent être exclusivement affectées à l'habitat, sauf s'il s'agit d'activités liées à l'exercice d'une profession de l'occupant. La surface dédiée à ces activités ne peut être supérieure à 1/3 de la surface utile¹ de la maison.

Les immeubles isolés désignés par le sigle **ii** doivent être principalement affectés à l'habitat. Outre la fonction habitat, seules sont permises les activités ne causant pas de nuisances aux habitants des immeubles concernés. Seuls les deux premiers étages pleins² peuvent être affectés à des activités autres que l'habitat.

2.2 Degré d'utilisation du sol

L'emprise au sol maximale et la surface construite brute maximale réalisable sont spécifiées par le COS respectivement le CMU pour les parcelles, tel repris dans la *partie graphique*. Sauf indication contraire, le COS ne se rapporte qu'aux constructions principales hors sol.

¹ Les surfaces non closes, les murs extérieurs, les garages, les caves, les greniers non aménagés et les surfaces des combles aménagés dont la hauteur libre est inférieure à 1,50m ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface utile. Les éléments porteurs et gaines techniques intérieurs ainsi que les cages d'escalier sont à prendre en compte.

² Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m

3. Type, disposition et implantation des constructions (Art. 4 (2) n° 1 et 2)

3.1 Types et disposition des constructions

Les types de construction admis et la disposition des constructions sont indiqués dans la *partie graphique*.

Sont prévus :

- Des immeubles pouvant accueillir plusieurs unités de logement sous forme d'immeubles isolés portant le sigle **ii**
- Des maisons unifamiliales pouvant accueillir un seul logement sous forme de maisons en bande portant le sigle **mb**, de maisons jumelées portant le sigle **mj** et de maisons isolées portant le sigle **mi**

3.2 Implantation des constructions principales

L'implantation des constructions principales est reprise dans la *partie graphique*.

3.3 Saillies

Sont considérées comme saillies, les parties subordonnées à la construction principale dépassant les alignements des façades.

Les saillies sont toujours mesurées par rapport à la façade, isolation et revêtement inclus.

Dans le cas de constructions jointives, les saillies peuvent être regroupées à la limite de propriété. Si elles ne sont pas regroupées, elles doivent respecter un recul d'au moins leur valeur par rapport à cette limite de propriété.

3.3.1 Avant-corps

Sont considérés comme avant-corps, les encorbellements, oriels, balcons et tous autres avant-corps semblables.

Ils peuvent dépasser les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales de maximum 0,50 m et doivent, en outre, être conformes aux dispositions suivantes:

- Ils ne peuvent dépasser les limites maxima des surfaces constructibles pour constructions principales qu'à partir du deuxième étage plein.
- Ils ne peuvent accuser une saillie supérieure à 2,00 m par rapport au plan extérieur de la façade.
- Pour les encorbellements et oriels, la surface en élévation³ (Ansichtsfläche) de la somme des saillies ne peut être supérieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ces saillies se rapportent.
- Pour les balcons, la somme des surfaces en élévation (Ansichtsflächen) doit être inférieure ou égale à un quart de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent. Les avant-corps de deux façades adjacentes d'un même bâtiment formant angle peuvent être réunies sous forme d'angle.

3.3.2 Eléments fonctionnels et structurants

³ Est considérée comme surface en élévation d'un balcon la surface cumulée de tous les éléments constitutifs du balcon vus de face (épaisseur de la dalle en porte-à-faux, éléments servant de garde-corps etc.)

Sont considérés comme éléments fonctionnels et structurants, les corniches, avant-toits, auvents, poutres et autres éléments semblables.

Ils peuvent dépasser les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales sans que la distance aux limites de propriété ne soit inférieure à 2,00m et doivent, en outre, être conformes aux dispositions suivantes:

- Les débords de toiture, tels que corniches et avant-toits peuvent accuser une saillie de maximum 0,50 m par rapport au plan extérieur de la façade.
- Tous les autres éléments fonctionnels et structurants peuvent accuser une saillie de maximum 1,00 m par rapport au plan extérieur de la façade.

3.4. Dépendances

Sur les parcelles occupées par des immeubles isolés portant le sigle ii, aucune dépendance ne peut être réalisée.

Les toitures des dépendances doivent être recouvertes d'une toiture plate⁴. La hauteur hors tout ne doit pas être supérieure à 3,50 m. Ces hauteurs sont à mesurer à l'intérieur des dépendances et à partir du niveau de leur sol fini.

3.4.1 Garages et carports

Les garages et carports sont considérés comme emplacements couverts. Ils doivent être réalisés à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour constructions principales et, le cas échéant, des limites maxima des surfaces constructibles pour dépendances, telles reprises dans la *partie graphique*.

Sur les parcelles où la *partie graphique* n'indique pas de limites maxima pour dépendances, les emplacements de stationnement couverts doivent être réalisés à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour constructions principales.

3.4.2 Constructions d'agrément

Sont considérées comme constructions d'agrément, les remises, abris de jardin, serres accessibles de plain-pied ou constructions similaires.

Ces constructions ne sont pas admises sur les parcelles accueillant des immeubles isolés portant le sigle ii, ainsi que sur les parcelles 2.21, 3.1, 3.2, 3.4, 16.1, 16.2, 16.3 et 16.4.

Sur toutes les autres parcelles, une seule de ces constructions est admise par parcelle. La surface hors tout de leur toiture ne peut être supérieure à 12,00 m².

- a) Cas de figure où la *partie graphique* ne comporte pas d'indication concernant les limites maxima des surfaces constructibles pour dépendances:
Les constructions d'agrément doivent être isolées, distantes d'au moins 2,50 m de la construction principale. Elles doivent se situer dans le recul arrière, sauf sur les parcelles 7.1 et 7.2, où elles doivent se situer dans le recul latéral. Elles doivent respecter un recul de minimum 2,50 m par rapport aux limites de propriété ou être implantées sur la limite de propriété avec l'accord réciproque des propriétaires.
- b) Cas de figure où la *partie graphique* indique les limites maxima des surfaces constructibles pour dépendances.

⁴ Sont considérées comme toitures plates, les toitures présentant une inclinaison inférieure ou égale à 10° (17,6%).

Les constructions d'agrément doivent se situer à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour dépendances. Elles peuvent être accolées aux garages ou carports et peuvent disposer d'un accès direct à partir de ces derniers.

3.5 Constructions souterraines

Sont considérées comme constructions souterraines, les garages, caves et locaux utilitaires⁵ aménagés en sous-sol, respectivement sous le premier étage plein, même si leur hauteur libre⁶ est supérieure à 2,50m.

Les constructions souterraines doivent être réalisées à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour constructions principales et, le cas échéant, à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Sur les parcelles 7.1 à 7.5, les COS respectifs repris dans la *partie graphique* s'appliquent également aux constructions souterraines.

Les volumes des constructions souterraines des immeubles isolés portant le sigle **ii** ne peuvent être dégagés de plus de 50%.

Pour les parties dégagées des constructions souterraines qui dépassent l'emprise de la construction principale, le niveau fini supérieur de la couverture des constructions souterraines, ne peut dépasser le niveau fini des aménagements extérieurs de plus de 1.20m.

Les volumes des constructions souterraines des maisons portant le sigle **mi**, **mj** et **mb** ne peuvent être dégagées de plus de 75%. Ces constructions souterraines peuvent comporter des parties entièrement dégagées. Les parties entièrement dégagées des constructions souterraines peuvent comporter des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Plusieurs constructions principales peuvent être desservies par une seule construction souterraine.

4. Nombre d'étages pleins (Art. 4 (2) n° 3)

Le nombre maximum d'étages pleins est indiqué dans la *partie graphique*.

Le sigle + ajouté au nombre d'étages pleins repris dans la *partie graphique* signifie qu'un étage supplémentaire est admis

Cet étage supplémentaire ne peut comporter qu'un seul niveau. Il peut être réalisé :

- a) soit sous forme de comble aménagé ou d'étage en retrait au dessus du dernier étage plein. Dans ce cas, la surface utile ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50m ne peut être supérieure à 80 % de la surface utile de l'étage plein situé en dessous.
- b) soit sous forme de rez-de-jardin en dessous de la voie desservante, si la déclivité du terrain s'y prête. Dans ce cas, des surfaces aménageables⁷ peuvent être réalisées dans les parties dégagées des constructions souterraines reprises à l'article 3.5 et doivent être prises en compte dans le calcul de la surface construite brute.

⁷ Sont considérées comme surfaces aménageables, les pièces principales destinées au séjour prolongé de personnes ainsi que les surfaces de circulation et pièces secondaires telles notamment les cages d'escaliers, les dégagements, les couloirs, les vestiaires, les sanitaires, les cuisines d'appoint et autres surfaces en relation fonctionnelle avec les pièces principales, même si elles sont partiellement enterrées ou accusent une hauteur libre inférieure à 2,50 m.

Sur les lots n° 11 et n° 12, l'étage supplémentaire doit être réalisé sous forme de rez-de-jardin.

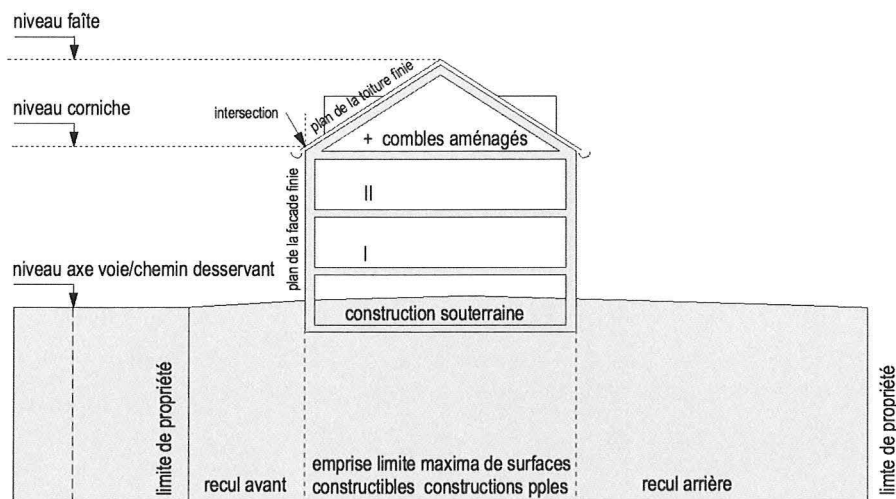
Les constructions souterraines peuvent comporter plus d'un étage.

5. Hauteur et volumétrie des constructions (Art. 4 (2) n° 4)

Seul sur la parcelle n° 17.0 la hauteur des constructions n'est pas fixée. La distance à observer par rapport aux limites de propriété des parcelles n° 5.1, 5.4 et 7.2 doit être supérieure ou égale à $\frac{1}{2}$ la hauteur des constructions réalisées aux abords de ces parcelles privées.

5.1 Définition de la hauteur des constructions dans le cas de combles aménagés

Lorsque l'étage supplémentaire est réalisé sous forme de comble aménagé, la hauteur de la construction est limitée par les maxima de la hauteur à la corniche (hc)⁸ et de la hauteur au faîte (hf)⁹.

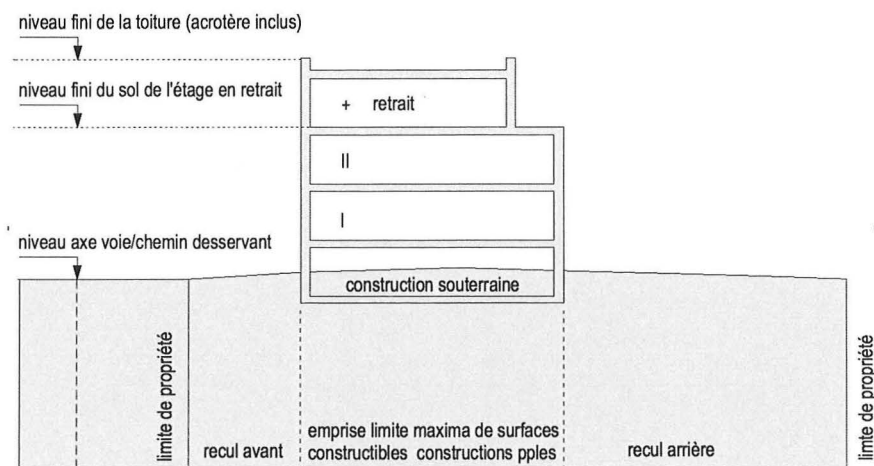


5.2 Définition de la hauteur des constructions dans le cas d'étages en retrait

Lorsque l'étage supplémentaire est réalisé sous forme de retrait, la hauteur de la construction est limitée par les maxima du niveau fini du sol de l'étage en retrait et du niveau fini de la toiture de l'étage en retrait, acrotère inclus.

⁸ La hauteur à la corniche est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

⁹ La hauteur au faîte est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et le niveau du faîte.



5.3 Hauteurs admissibles

Les hauteurs se mesurent à partir de l'axe de la voie ou du chemin de desserte¹⁰, et dans l'axe médian de la façade ou de chaque pan de façade, si la construction principale est subdivisée en plusieurs volumes.

5.3.1 Maxima des hauteurs à la corniche /

- Maisons isolées (**mi**) : 08,00 m
- Maisons jumelées (**mj**) : 08,00 m
- Maisons en bande (**mb**) : 08,00 m
- Immeubles isolés (ii) : 08,00 m (cas de figure : II+)
- Immeubles isolés (ii) : 11,00 m (cas de figure: III et III+)

5.3.2 Maxima des hauteurs au faîte /

- Maisons isolées (**mi**) : 12,50 m
- Maisons jumelées (**mj**) : 12,50 m
- Maisons en bande (**mb**) : 12,50 m
- Immeubles isolés (ii) : 13,00 m (cas de figure : II+)
- Immeubles isolés (ii) : 16,00 m (cas de figure: III et III+)

5.3.3 Maxima des niveaux finis du sol de l'étage en retrait:

- Maisons isolées (**mi**) : 07,50 m
- Maisons jumelées (**mj**) : 07,50 m
- Maisons en bande (**mb**) : 07,50 m
- Immeubles isolés (ii) : 07,50 m (cas de figure : II+)
- Immeubles isolés (ii) : 10,50 m (cas de figure: III+)

5.3.4 Maxima des niveaux finis de la toiture, acrotère inclus:

- Maisons isolées (**mi**) : 11,50 m
- Maisons jumelées (**mj**) : 11,50 m
- Maisons en bande (**mb**) : 11,50 m

¹⁰ Une voie ou un chemin sont considérés comme desservant une construction, lorsqu'ils sont situés du côté de son accès carrossable, ou, le cas échéant, du côté de son entrée.

- Immeubles isolés (ii) 12,00 m (cas de figure : II+)
- Immeubles isolés (ii) : 12,00 m (cas de figure: III)
- Immeubles isolés (ii) : 15,00 m (cas de figure: III+)

5.3.5 Réduction des hauteurs admissibles lorsque l'étage supplémentaire est réalisé sous forme de rez-de-jardin :

Maxima des hauteurs à la corniche: réduction de 2,00m
 Maxima des hauteurs au faîte: réduction de 2,00 m
 Maxima des niveaux finis de la toiture, acrotère inclus: réduction de 3,00 m

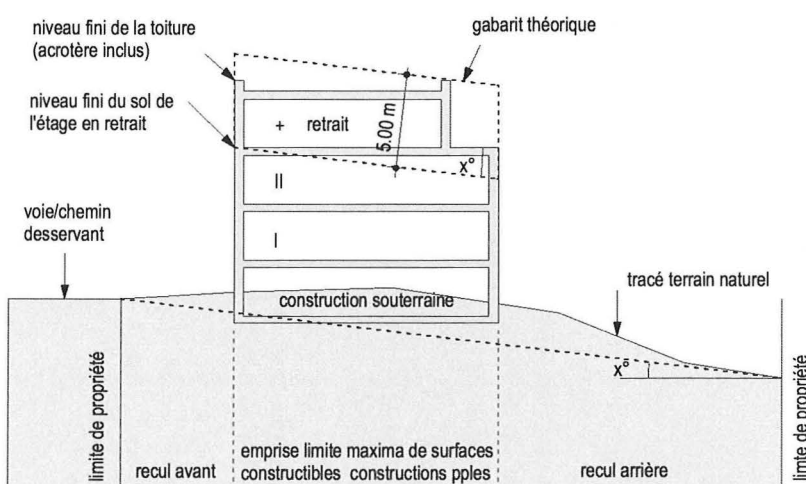
5.4 Reculs de l'étage en retrait

L'étage en retrait peut être partiellement situé à l'aplomb de la façade et doit accuser, pour le restant, un recul de minimum 0,50 m par rapport à l'aplomb de la façade située en dessous sur:

- une longueur d'au moins un tiers de la longueur de la façade à laquelle il se rapporte dans le cas de maisons portant le sigle **mi**, **mj** et **mb**
- une longueur d'au moins la moitié de la longueur de la façade à laquelle il se rapporte dans le cas d'immeubles isolés portant le sigle **ii**, lorsque cette façade donne sur le domaine privé
- toute la longueur de la façade à laquelle il se rapporte dans le cas d'immeubles isolés portant le sigle **ii**, lorsque cette façade donne sur le domaine public

5.5 Echelonnage obligatoire des volumes

- a) cas de figure lorsque l'étage supplémentaire est réalisé sous forme d'étage en retrait :
- En tout état de cause, l'étage en retrait doit s'insérer dans un gabarit théorique formé par deux lignes parallèles, distantes de 5,00 m, prenant naissance au point d'intersection du niveau fini du sol de l'étage en retrait et de la façade situé en amont du terrain et dont l'inclinaison suit la déclivité du terrain. Cette déclivité est mesurée entre la limite avant et arrière de la parcelle.

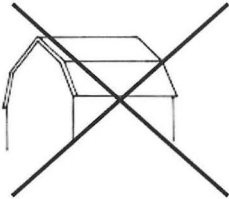


- b) cas de figure lorsque l'étage supplémentaire est réalisé sous forme de rez-de-jardin :
- Les façades des maisons situées du côté bas du terrain doivent être échelonnées au moins une fois moyennant un retrait d'une valeur minimale de 1,50 m. La localisation du retrait peut être librement choisie.

6. Pentes et formes des toitures (Art. 4 (3) n° 1)

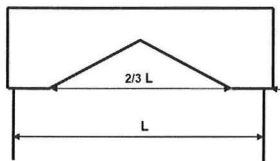
La pente des versants des toitures peut varier entre 0° et 45°.

Les pans de toiture brisés sont interdits.



La direction du faîte obligatoire indiquée dans la *partie graphique* pour certaines constructions doit être observée dans le cas de toitures inclinées.

Dans le cas de toitures inclinées, la corniche peut être interrompue sur deux tiers de la largeur de la façade.



La toiture plate de l'étage en retrait ne peut être utilisée comme terrasse

7. Emplacements de stationnement (Art. 4 (3) n° 2)**7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés**

Pour les maisons portant le sigle **mi**, **mj** et **mb**, au moins un emplacement de stationnement couvert par unité d'habitation est à prévoir sous forme de garage ou de car port. Dans les immeubles portant le sigle **ii**, au moins 1,5 emplacements couverts par unité d'habitation sont à prévoir dans des garages collectifs en sous-sol.

Pour les commerces, cafés, restaurants et établissements artisanaux, un emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute est à prévoir.

Pour les bureaux, un emplacement par tranche de 75 m² de surface construite brute est à prévoir.

La création d'emplacements de stationnement supplémentaires à l'air libre est interdite, sauf s'il s'agit d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite. Les aires carrossables servant d'accès aux emplacements de stationnement couverts ne peuvent servir à des fins de stationnement, sauf s'il s'agit de maisons portant le sigle **mi**, **mj** et **mb**.

7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes

Pour les immeubles portant le sigle **ii**, un local pour bicyclettes doit être prévu.

7.3 Accès (Art. 4 (3) n° 3)

Les accès aux emplacements de stationnement sur le domaine privé doivent être faciles d'accès et conformes aux impératifs de la sécurité. La pente des rampes donnant accès aux emplacements couverts ne peut être supérieure à 15%.

La localisation des accès carrossables est reprise dans la *partie graphique* à titre indicatif. La largeur des accès est mesurée à la limite de la parcelle bordant le domaine public

Chaque parcelle accueillant un immeuble isolé portant le sigle **ii**, ne peut disposer que d'un seul accès carrossable d'une largeur maximale de 6.00 m ou de 2 accès carrossables d'une largeur maximale de 3.00 m.

Deux ou plusieurs immeubles isolés portant le sigle **ii** peuvent être desservis par un seul accès carrossable.

Chaque parcelle accueillant des maisons portant le sigle **mi**, **mj** et **mb** ne peut disposer que d'un seul accès carrossable. La largeur de l'accès carrossable ne peut être supérieure à la largeur des garages ou car ports auxquels ils se rapportent, sans toutefois être supérieure à 6,00 m, sauf si l'accès carrossable se situe sur le côté de la voie disposant d'emplacements de stationnement. Dans ce cas, la largeur de l'accès carrossable traversant la bande de stationnement ne peut être supérieure à 3,50 m.

L'accès carrossable doit être placé de manière à ce que le nombre d'emplacements sur le domaine public, tel repris dans la *partie graphique*, soit respecté.

8. Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 4 (3) n° 4)

Les haies, arbustes et arbres mis en oeuvre doivent être d'essence indigène.

Les dalles des garages souterrains doivent recevoir une couverture végétale lorsqu'elles ne sont pas aménagées en tant que surfaces consolidées, telles définies à l'article 1.12.4.

Sur la parcelle n°4.1, une haie est à planter conformément aux indications de la *partie graphique*. Sur une largeur de 3,00m et sur toute la profondeur de la parcelle, ce recul latéral doit rester libre de toute surface consolidée.

La végétation sur les lots frappés de servitudes techniques, telles reprises à l'article 1.10.3 de la présente *partie écrite* doit être mise en oeuvre sous forme de pelouses et d'arbustes à racines superficielles et non envahissantes et ne peut comprendre des arbres à tige moyenne ou à haute tige.

9. Biotopes à conserver et à compléter

La *partie graphique* reprend les parcelles sur lesquelles les biotopes repris ci-dessous sont à traiter de manière spécifique. L'existence de cette obligation sur ces parcelles, doivent être mentionnés dans l'acte de vente et lors de l'octroi du permis de construire

Biotope B 2 : Haie au bord de la rue um Kraezbierg (îlot 2)

La végétation existante au bord de la rue um Kraezbierg doit être conservée et complétée, le cas échéant, par une végétation identique. L'entretien de la haie ainsi que le choix des essences pour les nouvelles plantations doivent être conformes aux instructions de la Commune.

Biotope **B 3** : Haie au bord de la parcelle 1.a

La végétation existante au bord de la parcelle 1.a doit être conservée dans la mesure du possible. Si le maintien en état de service, les travaux d'entretien, d'extension et de remplacement des infrastructures visibles et souterraines demande la destruction d'une partie de la végétation, celle-ci doit être remplacée par une végétation similaire à la végétation détruite.

Biotope **B 4** : Haies aux bords des parcelles 8.1 – 8.6

La végétation existante doit être conservée.

Biotope **B 6** : Forêt

Le biotope B6 est situé sur une parcelle privée à usage public. Le tracé exact des chemins à l'intérieur du biotope doit être défini dans le cadre de l'élaboration du projet d'exécution. La végétation à enlever est à réduire au stricte minimum. La largeur de la percée nécessaire pour la réalisation du chemin est limitée à 5,00 m. La largeur du chemin à proprement parlé est limitée à 3,00 m.

Biotope **B7**: Le long des groupes de parcelles 11.1, 11.2, 12.1, 12.2, 12.3 et 12.4, les haies et arbustes existants doivent être conservés dans un corridor d'une largeur de 3,00m, tel repris dans la *partie graphique*.

10. Aménagements extérieurs (Art. 4 (3) n° 6)

10.1 Clôtures

Les clôtures sont admises sous forme de haies, d'éléments opaques tels murs, panneaux, murs de soutènement et autres éléments similaires, d'éléments ajourés tels grillages, lattis, treillis et autres éléments similaires, ainsi que d'une combinaison de ces différents types de clôtures.

10.1.1 Clôtures à la limite entre domaine privé et domaine public

Les hauteurs des clôtures sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la voie ou du chemin desservant et au point le plus haut de chaque tronçon de clôture.

Les haies doivent avoir une hauteur de minimum 1.20 m

La hauteur des éléments opaques ne peut être supérieure à 1,20 m

La hauteur des éléments ajourés ne peut être supérieure à 1,50 m

Dans le cas d'une combinaison de différents types de clôture, la hauteur cumulée de ces différents types ne peut être supérieure à 1,50 m

Les limites sud des parcelles 2.11, 2.13, 2.15, 2.17, 2.19 et 2.21 bordant la rue um Kraezbiereg doivent obligatoirement être bordées d'une haie vive identique à la haie existant le long des lots 2.1, 2.3, 2.5, 2.7, 2.9. L'entretien et le choix des essences pour ces nouvelles plantations doivent être conformes aux instructions de la Commune. La hauteur des haies nouvellement plantées est mesurée à partir du point domaine privé.

Pour les limites des parcelles 3.3, 3.5 et 5.2 bordant la place de quartier (Quartiersplatz), la hauteur des clôtures peut atteindre 2,10 m. Dans ce cas, la hauteur des éléments opaques peut être supérieure à 1,20 m.

10.1.2 Clôtures à la limite entre deux parcelles privées

Les hauteurs des clôtures sont mesurées à partir du niveau fini des aménagements extérieurs et au point le plus haut de chaque tronçon de clôture.

Dans le recul avant, les clôtures entre deux parcelles privatives doivent être conformes aux prescriptions concernant les clôtures à la limite entre domaine privé et domaine public. Pour toutes les clôtures entre deux parcelles privatives situées en dehors du recul avant, les prescriptions suivantes sont applicables :

Les haies doivent avoir une hauteur de minimum 1,20 m

La hauteur des éléments opaques ne peut être supérieure à 1,50 m

La hauteur des éléments ajourés ne peut être supérieure à 1,80 m

Dans le cas de la superposition de différents types de clôture, la hauteur cumulée des différents types de clôture ne peut être supérieure à 1,80 m

Des éléments pare - vue d'une hauteur maximale de 2,10 m peuvent être intégrés aux clôtures entre deux parcelles privatives, à condition que leur longueur ne soit supérieure à 4,00 m et qu'elles ne soient implantées entre les alignements de la façade avant et les alignements du domaine public. Dans le cas des maisons en bande, les éléments pare - vue peuvent accuser une saillie de maximum 4,00 m par rapport au plan extérieur de la façade postérieure.

10.2 Aménagement du recul avant

Des éléments similaires aux clôtures, à savoir des haies, des éléments opaques tels murs, panneaux, murs de soutènement et autres éléments similaires, des éléments ajourés tels grillages, latitis et autres éléments similaires, ainsi qu'une combinaison de ces différents types d'éléments peuvent être réalisés dans le recul avant.

Les hauteurs maximales de ces différents types des éléments sont les mêmes que les hauteurs maximales admissibles pour clôtures à la limite entre domaine privé et domaine public.

10.3 Modelage topographique

Le modelage topographique peut se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 45°. Le pied de talus doit accuser une distance correspondant à la moitié de sa hauteur par rapport aux limites de propriété.

Les différences de niveau entre deux paliers ainsi que la hauteur des constructions de soutènement nécessaires à la création de ces paliers ne peuvent être supérieurs à 1,20 m

Les constructions de soutènement peuvent être implantées à la limite de propriété et peuvent être surmontées de clôtures conformément à l'article 1.10.1.

Dans le recul latéral ouest de la parcelle n°4.1, le modelage topographique doit assurer le raccord harmonieux avec les niveaux et les plantations existantes des fonds voisins.

10.4 Servitudes techniques

L'existence de servitudes techniques sur certaines parcelles, ainsi que les restrictions en découplant, notamment pour les plantations, les clôtures et autres installations doivent être mentionnés dans l'acte de vente et lors de l'octroi du permis de construire

Les Servitudes techniques **ST 1** et **ST2** dont sont frappées les parcelles reprises dans la *partie graphique*, sont destinées à assurer le maintien en état de service, les travaux d'entretien, d'extension et de remplacement des infrastructures visibles et souterraines en place.

10.5 Servitudes de passage

Les fonds frappés d'une servitude de passage sont repris dans la *partie graphique*. L'existence d'une servitudes de passage sur ces parcelles, ainsi que les restrictions en découlant doivent être mentionnés dans l'acte de vente et lors de l'octroi du permis de construire.

11. Volumes à préserver et volumes à démolir (Art. 4 (3) n° 7)

Un hangar doit être démoli avant le début des travaux de construction sur la parcelle 1.4. Sa localisation est indiquée sur la *partie graphique*.

12. Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier (Art. 4 (4))**12.1** Qualité de vie

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2.50 m. Les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre d'au moins 3.20 m.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes aménagés dans les combles doivent avoir une hauteur libre de 2,50 m sur au moins la moitié de leur surface.

Sauf réglementation spécifique ne relevant pas de la compétence de la police des bâtisses, les locaux non destinés au séjour prolongé de personnes¹¹ doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2.20 mètres.

Les vides au pied des constructions doivent être clos s'ils accusent une hauteur libre de moins de 1,80 m

12.2 Couleurs et matériaux des façades

Les couleurs à mettre en œuvre doivent être sobres et décentes.

Les revêtements en carrelage et l'utilisation des matériaux brillants et réfléchissants, notamment le verre miroitant (Spiegelglas) sont interdits.

12.3 Matériaux des toitures

Les toitures des constructions principales, lorsqu'elles ne sont pas plates, doivent être recouvertes d'ardoises, de zinc ou des matériaux similaires mats.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les verrières sont admises sous les conditions décrites au point 1.12.5.de la présente *partie écrite*

¹¹ locaux techniques et utilitaires ainsi que locaux secondaires, tels débarras, dégagements, salles d'eau, kitchenettes, etc

12.4 Matériaux des surfaces consolidées

Sont à considérer comme surfaces consolidées, les surfaces aménagées sous forme d'accès aux maisons et immeubles, d'accès carrossables, de rampes de garage, de chemins, de perrons, de seuils, d'escaliers extérieurs et de terrasses.

L'emprise des surfaces consolidées exécutées en dur ne peut être supérieure à 25% de la contenance de la parcelle. Une préférence est à donner aux revêtements perméables à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés ou dalles engazonnés ou matériaux similaires). Les matériaux utilisés pour les accès aux emplacements couverts et pour les autres surfaces consolidées doivent s'accorder de manière à former un ensemble homogène.

Les parties des constructions souterraines aménagées sous forme de toitures vertes ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface consolidée.

12.5 Eléments en toiture

Les éléments en toiture destinés à l'éclairage et à l'aération, tels notamment les chiens-assis, les outeaux, les tabatières, les lucarnes, les verrières et les surfaces vitrées sont autorisés.

Les chiens-assis, les outeaux, les tabatières et les lucarnes doivent respecter une distance d'au moins 1,00 m les uns par rapport aux autres. Leur largeur ou la somme de leur largeur hors tout ne peut dépasser les deux tiers de la largeur de la façade. Ils peuvent être à l'aplomb de la façade et doivent respecter un recul d'au moins 1,00 m sur les limites latérales, sauf s'ils sont regroupés sur la limite entre deux propriétés.

Les verrières et surfaces vitrées en toiture doivent être constituées de vitrage transparent et de profils de teinte sombre et se situer dans le même plan que le versant de la toiture. La somme de leurs surfaces ne doit pas être supérieure à deux tiers de la surface du pan de la toiture à laquelle ils se rapportent.

A l'exception des éléments ayant une vocation technique, tels notamment les souches de cheminée et de ventilation, les cabanons d'ascenseur, les panneaux solaires et les dispositifs liés au conditionnement de l'air, aucun élément en toiture ne peut dépasser le faite. Ces éléments techniques sont à regrouper et à disposer de manière ordonnée.

12.6 Installations de loisirs

Les piscines doivent respecter un recul de 2,50 m par rapport aux limites de propriété.

12.7 Aménagements et installations collectives

Lorsque les emplacements pour les poubelles sont prévus à l'air libre, ils doivent être cachés à la vue par une haie ou un muret.

Dans les immeubles portant le sigle ii, les locaux suivants sont obligatoires:

- un local commun pour entreposer les landaus et les poussettes. Ce local peut être intégré au local servant à entreposer les bicyclettes.
- un local commun facilement accessible et bien aéré pour les poubelles, dont la taille est adaptée au système de tri et d'évacuation des déchets en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire

12.8 Conception architecturale

La conception architecturale des immeubles et maisons doit être soucieuse du détail et de la variété. L'intégration harmonieuse des volumes par rapport au terrain naturel ainsi que l'étude soignée des raccords par rapport aux constructions voisines est de rigueur.

Pour les maisons en bande portant le sigle **mb**, la conception architecturale doit être telle que le parcellaire reste lisible en façade.

L'autorisation de construire doit être introduite en même temps pour chaque groupe de maisons en bande portant le sigle **mb**, pour chaque groupe de maisons jumelées portant le sigle **mj** et pour chaque groupe d'immeubles isolés portant le sigle **ii** reliés au niveau des constructions souterraines.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5)**13. Fonds destinés à être cédés à la Commune (Art. 5 (1))**

Les fonds destinés à être cédés à la commune sont repris dans la *partie graphique*. Le tracé exact de l'emprise des fonds à céder à la Commune en vue de l'élargissement de la rue Um Kräitzbiert est à préciser au niveau du projet d'exécution

14. Aménagement des voies et des places (Art. 5 (2))**14.1 Matériaux**

Les matériaux à employer pour les voies carrossables, les emplacements de stationnement, les trottoirs, les chemins piétonniers longeant la voirie et la place de quartier (Quartiersplatz) doivent faire l'objet d'une planification d'ensemble. Ils sont à accorder les uns aux autres, afin de former un ensemble harmonieux.

Les chemins piétonniers situés dans les espaces verts publics sont à prévoir sous forme de sol stabilisé aux liants hydrauliques (wassergebundene Decke)

Les places de stationnement sont à réaliser en matériaux permettant la percolation des eaux de pluie.

14.2 Zone de rencontre

Les matériaux à employer sont à accorder aux matériaux de voies carrossables et de chemins piétonniers adjacents à la zone de rencontre.

14.3 Assainissement et évacuation des eaux pluviales

La *partie graphique* indique les aires destinées à recevoir des installations ou des surfaces de rétention. Pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, un système séparatif est à prévoir.

15. Aménagement des espaces verts et des aires de jeux (Art. 5 (3))**15.1 Biotopes à conserver**

La *partie graphique* indique les biotopes à conserver entièrement ou partiellement conformément aux prescriptions suivantes :

Biotope B 1: Haie, bosquet

La végétation existante doit être autant que possible conservée. Si la construction de la nouvelle rue raccordant le lotissement à la rue Lentz demande la destruction d'une partie de la végétation, celle-ci doit être remplacée par une végétation similaire à la végétation détruite.

Biotope B 5: Haies aux bords de la parcelle 8.6

La végétation existante doit être conservée.

15.2

Plantations

Toutes les plantations doivent être d'essence indigène.

La localisation des arbres à planter sur le domaine public ainsi que la végétation à conserver sont repris dans la *partie graphique*.

Les arbres planter doivent être :

- de petite taille (troisième ordre¹²) le long des voies.
- de taille moyenne (premier et deuxième ordre¹³ / hauteur) sur la place de quartier (Quartiersplatz).
- de grande taille (premier ordre¹⁴) dans le Parc.

Les troncs d'arbre doivent avoir une circonférence entre 20 cm et 25 cm au moment où ils sont plantés.

Les paires d'arbres reprises dans la partie graphique sur l'axe 2, peuvent être remplacés par un arbre à plusieurs troncs (mehrstämmiger Baum)

16.

Emplacements de stationnement (Art. 5 (3))

La localisation des emplacements de stationnement sur le domaine public est indiquée dans la *partie graphique*.

DISPOSITIONS SPECIALES

17.

Adaptations ponctuelles

Les prescriptions de la *partie écrite* et de la *partie graphique* du présent PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de l'élaboration du *projet d'exécution*, si des aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et/ou des raisons d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier le justifient.

17.1

Adaptations concernant le domaine public

- Toute modification des cotes de niveau doit être dûment justifiée, notamment si la planification rationnelle des réseaux techniques et de la voirie l'exige. Dans tous les cas, une étude reprenant les mouvements de terre nécessaires à assurer une bonne intégration des voies de circulation par rapport à la topographie avec un minimum d'intervention est obligatoire

¹² Arbres dont la taille n'atteint pas plus de 8,00m à l'âge adulte

¹³ Arbres dont la taille peut atteindre 12,00 m à l'âge adulte

¹⁴ Arbres dont la taille peut atteindre plus de 12,00 m à l'âge adulte

- Toute modification des matériaux prescrits doit être dûment justifiée, notamment si les caractéristiques du sol imposent d'autres choix.
- Toute modification des emplacements des arbres et de la disposition des emplacements de stationnement dans le domaine public en vue d'adapter l'accès aux parcelles privées ne peut entraîner la diminution du nombre d'arbres et du nombre des emplacements de stationnement à prévoir.

17.2 Adaptations ponctuelles concernant le domaine privé

Dans le cadre de l'élaboration de la *demande d'autorisation de construire*, les dérogations suivantes aux prescriptions de la *partie écrite* et de la *partie graphique* du présent PAP concernant l'aménagement du domaine privé, sont possibles si dûment justifiées:

- La localisation de l'accès carrossable, si la disposition des arbres et des emplacements de stationnement sur le domaine public s'opposent à une organisation en plan rationnelle.
- La hauteur des constructions, si, en raison des caractéristiques des réseaux techniques, des mesures hors proportion par rapport à une dérogation s'avèrent nécessaires. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne peut cependant être majorée de plus de 0,50 m.

17.3 Mise en oeuvre de l'article 29(5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

10% du total des logements réalisables doivent être réservés à la construction de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. La localisation de ces logements, leur taille ainsi que les conditions et les prix de vente sont arrêtés dans la *convention* au niveau de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

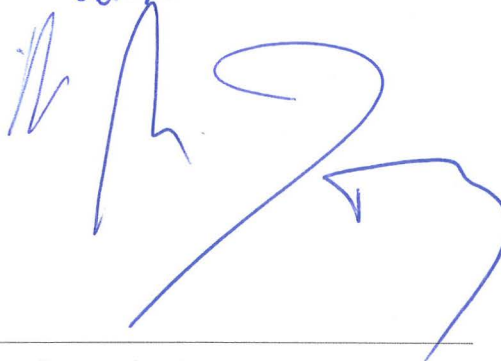
Maître d'ouvrage :

Ville de Dudelange
Collège des bourgmestre et échevins

Place de l'Hôtel de Ville Dudelange
B.P. 73
L-3401 Dudelange
téléphone : + 352 51 61 21-1
télécopie : + 352 51 61 21-299

Date et signatures :

06.06.2012



Maître d'œuvre :

DEWEY MULLER
architectes et urbanistes
15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte
1331 Luxembourg
téléphone : + 352 - 263 858-1
télécopie : + 352 - 263 858-50
e-mail : info@deweymuller.com

Date et signature :

09.06.2012



Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Ville de Dudelange :

Vote définitif – Ville de Dudelange :

Autres :

Autres :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :
