

# PLACE DU CENTRE - DUDELANGE

## PARTIE ECRITE PAP

date : 16/06/11

### Préliminaires

Les coupes AA' et BB' font partie intégrante du PAP. En cas de contradiction entre la partie écrite et la partie graphique, cette dernière prime.

Le présent PAP annule et abroge dans le périmètre de son tracé tout PAP pouvant exister sur ce site, sur l'ensemble ou sur une partie du présent PAP.

Le site concerné par le présent PAP est classé suivant partie graphique en « Zone mixte à caractère central » et en « Zone de bâtiments et d'aménagements publics » (terrains nécessaires à la vie communautaire du point de vue de la culture, de l'éducation, de la santé, de l'administration, de la sécurité et du culte ; sur ces parcelles seuls sont autorisés les constructions et les aménagements destinés à une utilisation d'intérêt public).

### La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées

Bilan des surfaces à céder.

Le domaine d'application du présent PAP couvre une surface d'environ 1.12 ha dans le quartier central de la ville sur le territoire de la Commune de Dudelange.

Un extrait cadastral est annexé dans le rapport justificatif.

L'indication des surfaces est donnée à titre indicatif. Les dimensions définitives seront fixées par des plans à l'acte à établir par l'administration du cadastre et de la topographie.

Les parcelles projetées se distinguent comme suit en ce qui concerne les différents types d'affectation:

- Domaine privé:
  - Surface d'îlot 01 environ 3.458 m<sup>2</sup>
  - Surface d'îlot 02 environ 1656 m<sup>2</sup>
  - Surface d'îlot 03 environ 177 m<sup>2</sup>
  - Surface d'îlot 04 environ 898 m<sup>2</sup>
  - Surface d'îlot 05 environ 78 m<sup>2</sup>
  - Surface d'îlot 06 environ 118 m<sup>2</sup>
  - Surface d'îlot 07 environ 981 m<sup>2</sup>
  - Surface d'îlots 08 environ 2268 m<sup>2</sup>

Référence: 16379/60C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.  
Luxembourg, le 2 juillet 2012  
Le Ministre de l'Intérieur  
et à la Grande Région

Surfaces des îlots privées total en ha: environ 0.96 ha = ± 85.7% **Jean-Marie HALSDORF**

- Domaine public:
  - Fonds destinés à être cédés à la commune suivant § 34 de la loi modifiée du 19.07.2004.
  - Surface des voies de circulation et espaces verts environ 0.16 ha = ± 14.3%

Surfaces du secteur PAP total: environ 1.12 ha = 100%

### Prescriptions urbaines

En dehors de la zone de bâtiments et d'aménagements publics sont d'applications les prescriptions suivantes :

#### 1. Programmation des immeubles

Les immeubles sont destinés à accueillir des logements collectifs, des établissements commerciaux, administratifs, culturels, sociaux, récréatifs ainsi que des professions libérales et des activités qui sont le complément naturel du centre urbain. Sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité d'un quartier urbain en zone centrale.

Pour le rez-de-chaussée des lots 01 et 02 des installations et équipements de commerce ou de services sont obligatoires ; 10% au maximum des surfaces exploitables allouées à des services.

Le 1<sup>er</sup> étage pourra accueillir des compléments aux commerces, des bureaux ou professions libérales.

Les étages au-dessus du 1<sup>er</sup> restent réservés aux habitations qui seront de tailles et de typologies mixtes.

#### 2. Démolitions

Les constructions se trouvant sur l'aire du PAP pourront être autorisées à démolir dès l'approbation par le Ministre compétent du présent PAP.

#### 3. Implantation

L'implantation et la profondeur des bâtisses seront conformes aux tracés et indications de la partie graphique du PAP.

Le rez-de-chaussée des constructions, du côté postérieur, pourra être prolongé jusqu'en limite de propriété, sans toutefois dépasser une hauteur de 5.00 mètres, mais ceci uniquement lorsque ces locaux abritent des commerces, et/ou des services, et/ou des bureaux.

Les sous-sols pourront être prolongés jusqu'en limite de propriété et en-dessous de l'espace public, sous réserve des dispositions de stabilité et de sécurité appropriées.

#### 4. Hauteurs

Les bâtiments seront inscrits dans les gabarits renseignés dans la partie graphique.

#### 5. Toitures

Les toitures sur rez-de-chaussée seront à aménager en toitures vertes avec 12 cm de sédum au moins.

Les toitures sur derniers étages pourront accueillir des locaux techniques et capteurs solaires endéans les tracés de la partie graphique, le restant des surfaces sera à aménager en toitures vertes avec 12 cm de sédum au moins.

#### 6. Emplacements de stationnement

Sont à considérer comme emplacement minimum :

- a. un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface exploitée pour les commerces, cafés, restaurants, et bureaux.
- b. un emplacement par logement d'une surface utile jusque 60m<sup>2</sup>,
- c. un emplacement et demi par logement d'une surface utile entre 60m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup>,
- d. deux emplacements par logement d'une surface utile de plus de 100m<sup>2</sup>,

L'affectation de logements à des fins d'une profession libérale ne change pas ces ratios.

D'autre part 110 emplacements à destination publique seront à réaliser en compensation des emplacements supprimés en surface.

Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

**7. Terrasses et devantures aux rez-de-chaussée**

Les commerces de vente au détail, sont autorisés à utiliser un espace situé à l'extérieur du bâtiment pour y faire la vente de journaux, de fruits, de légumes, de plantes, etc., pourvu que cet espace soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et qu'il ne cause aucune gêne dans l'entourage. Les espaces ainsi utilisés ne doivent pas excéder une superficie de 15 mètres carrés. Le remisage extérieur n'est en outre autorisé que durant les heures d'ouverture du commerce.

Dans le cas d'un restaurant, d'un café ou de tout autre établissement semblable, il est autorisé d'utiliser un espace situé à l'extérieur du bâtiment pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit immédiatement adjacent à son local d'affaires.

Les conditions d'utilisation sont définies par les règlements communaux.

**8. Espaces extérieurs**

Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs, comprenant les plantations, les aires de stationnement éventuelles et de circulation et les surfaces nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales. Le système retenu doit garantir que les eaux pluviales concentrées ne s'écouleront pas sur les terrains limitrophes.

L'aire d'accès aux parkings, y compris la zone des barrières, devront faire l'objet d'un traitement paysager et acoustique particulier par rapport aux propriétés voisines et aux espaces publics environnants.

**9. Les superstructures**

En complément de l'article 26 du règlement sur les bâtisses de la Commune, les souches de cheminée et de ventilation, les superstructures abritant des installations techniques et dépassant le gabarit autorisé devront accuser un recul de 300 cm par rapport à la façade principale et devront rester endéans un gabarit théorique de 30° mesuré à partir de la rive de la toiture plate. Ce gabarit ne pourra dépasser la rive de la toiture plate de plus de 280 cm.

**10. Les saillies sur les alignements de façade**

a. Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade, leur saillie ne pourra pas dépasser 0.60 mètre.

b. Les loggias sont autorisées sans restriction.

c. Avenue Grande-Duchesse Charlotte, les balcons et corps avancés ne sont pas admis.

**11. Les enseignes**

Les enseignes de bâtiment et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés, ne pourront pas accuser de saillie sur l'alignement de la façade principale. Les enseignes sont situées dans la hauteur de la galerie couverte et doivent être aménagées dans le plan des vitrines.

L'autorisation d'aménager une enseigne ou installation similaire, pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales dans l'intérêt de la sauvegarde du patrimoine. En outre les enseignes devront être réalisées conformément au règlement grand-ducal du 04 juin 1984, relatif à la publicité visée aux art. 37 et ss de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, telle qu'elle a été modifiée par la suite.

**12. Locaux fonctionnels communs**

Les entrées aux logements se feront à travers de halls avec sas d'entrée, éclairés naturellement et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Des locaux communs seront à prévoir pour entreposer les bicyclettes, les landaus et poussettes, et des locaux de poubelles, bien aérés, non visibles du domaine public, ayant une surface d'au moins 1.60 mètre carré par logement pour les poubelles individuelles, et 0.8 mètre carré par logement pour les poubelles collectives. La gestion des déchets devra se faire conformément au règlement communal en vigueur relatif aux déchets.

**13. Locaux fonctionnels privés**

Des locaux privés de cave ou grenier sont à prévoir à raison de 6-8 m2 par logement.  
Les appartements disposeront de débarras et de buanderies individuels aux étages.

**14. Antennes**

En complément de l'article 33 du règlement sur les bâtisses de la Commune, des surfaces solides destinées à accueillir les antennes paraboliques privées ou communes doivent être prévues en toitures. Ces surfaces doivent être disposées de manière à garantir l'intégration des antennes dans le volume des superstructures sous pos.8. Toute antenne parabolique ou installation similaire est proscrite sur les façades, les balcons ou dans les loggias.

**15. Prescriptions générales du PAG qui sont d'application :**

**Titre V – Les voies publiques**

**Titre VI – La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions**

**Titre VII – Règlementation du chantier**

**Titre VIII – La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir**

**Titre IX – Dispositions finales**