

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« ROUTE DE BURANGE »

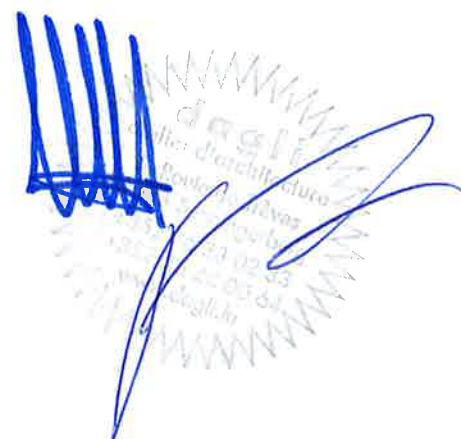
VILLE DE DUDELANGE

Référence: 18259/PA1/60C
Le présent document appartient à ma décision
du: 03/06/2019
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdig

PARTIE REGLEMENTAIRE

VERSION COORDONNEE



A large, stylized blue signature is written over a faint, circular stamp. The stamp contains text that is mostly illegible but appears to include 'd'archi' and 'dues'.

PARTIE REGLEMENTAIRE**Partie écrite concernant le plan 001_PAP_BURANGE****TABLE DE MATIERES :**

2. PARTIE REGLEMENTAIRE	26
2.1. Généralités	27
2.2. Dérogations au PAG en vigueur	27
2.2.1. La largeur - article 2.4.4 du PAG	27
2.2.2. La profondeur - Article 2.5.3 du PAG	28
2.2.3. Les emplacements de stationnement - Article 2.9 du PAG	28
2.2.4. Les espaces libres des parcelles - Article 35 du PAG	28
2.3. Portée	29
2.4. La délimitation et la contenance des parcelles	29
2.5. Utilisation de sol – Affectations (Définition)	30
2.6. Disposition des constructions en sous-sol :	31
2.7. Degré détaillé d'utilisation du sol	31
2.8. Surface nette des lots, surface construite brute, emprise au sol, surface scellée et les espaces verts privés	31
2.9. Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	31
2.10. Reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions	32
2.11. Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol, hauteurs des constructions, nombre et types de logements	32
2.12. Pentés et formes de toitures	32
2.13. Mise en œuvre et exécution du présent PAP	33
2.14. ANNEXE : Tableaux récapitulatives des paramètres des constructions et reculs	34
2.14.1. Degré détaillé d'utilisation du sol (Article 2.6.)	34
2.14.2. Surface nette des lots, surface construite brute, emprise au sol, surface scellée et les espaces verts privés (Article 2.7.)	34
2.14.3. Reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions (Article 2.9.)	35
2.14.4. Reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions (Article 2.9.)	36
2.14.5. Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol, hauteurs des constructions, nombre et types de logements (Article 2.10.)	37

2.1. Généralités

Le présent PAP a été élaboré conformément :

A la Loi du 03 mars 2017 dite « omnibus » portant modification de la Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

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

Le présent règlement du projet particulier fixe les règles destinées à assurer, du point de vue urbanistique un aménagement harmonieux dans le but de garantir la qualité de vie du quartier.

La partie écrite du règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la Ville de Dudelange est applicable pour tout ce qui n'est pas défini dans la présente partie écrite.

2.2. Dérogations au PAG en vigueur

Afin de permettre la réalisation du présent projet d'aménagement particulier, certaines dérogations sont demandées, dans le but d'améliorer la qualité urbanistique, par le biais du mécanisme prévu à l'article 108*bis*, paragraphe 1 de la loi susmentionnée, qui dispose que « *les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937* » ... « *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.* »

Ainsi le projet déroge par rapport à l'article 2.4.4 concernant la largeur de construction, à l'article 2.5.3 concernant la profondeur de construction, à l'article 2.9 concernant les emplacements de stationnement et à l'article 35 concernant les espaces libres des parcelles.

2.2.1. La largeur - article 2.4.4 du PAG

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.

Le bâti de la Route de Burange est dominé par l'habitat unifamilial en bande. A des nombreux endroits existent déjà des groupes de constructions dépassant les 44 mètres. Afin de remplir la « Baulücke » et de pouvoir créer un ensemble harmonieux dans la zone du PAP, le PAP déroge à ladite prescription.

Le PAP prévoit pour les lots 7 et 8 un groupe de 2 constructions comprenant 2 fois 4 unités d'une largeur totale de 53,5 m, soit un total de 7 immeubles.

2.2.2. La profondeur - Article 2.5.3 du PAG

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.

Le PAP prévoit un seul sous-sol commun pour les terrains avoisinants de la Route de Burange et de la Rue Pierre Theis qui ne présente pas un recul à la limite de propriété postérieure des lots.

Vu la situation du foncier, et le contexte urbain, l'aménagement de deux garages séparés aurait eu comme conséquence que les maisons du côté de la Rue Pierre Theis auraient accès à leurs garages à travers du Quartier Brill.

Le présent PAP prévoit un sous-sol commun avec un accès commun du côté de la Route de Burange afin d'éviter des flux de véhicules supplémentaires pour le Quartier Brill.

2.2.3. Les emplacements de stationnement - Article 2.9 du PAG

2. Sont à considérer comme emplacement minimum:

c) un emplacement par logement possible à aménager sur le domaine public dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier;

Le domaine public ne permet pas l'aménagement des places de stationnement. Afin de créer un espace agréable et attractif à l'intérieur de l'îlot d'habitation sans voies carrossables, le PAP ne prévoit donc pas des emplacements de stationnement sur le domaine public.

Le tissu urbain et la proximité aux réseaux des transports publics expliquent de manière plausible cette approche.

2.2.4. Les espaces libres des parcelles - Article 35 du PAG

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.

Le PAP prévoit l'aménagement du sous-sol couvert de terre végétale d'une épaisseur de 75 cm au minimum en forme d'espace vert pour les terrains avoisinants de la Route de Burange et de la Rue Pierre Theis. La surface de cet espace vert est d'environ 630 m² soit 34,6 % de la surface nette du terrain.

2.3. Portée

Le plan d'aménagement particulier (PAP) « Route de Burange » couvre une surface d'environ 1.915 m² dans la ville de Dudelange. Les parcelles inscrites au cadastre, Ville de Dudelange, section B de Burange, sous les numéros 164/6400, 164/6401, 210/5754 et 216/6384 y sont affectées.

Le PAP présente 8 lots :

Lot 1 et lot 2 : deux maisons unifamiliales disposées en maison jumelée.

Lot 4 à lot 6 : trois maisons unifamiliales disposées en bande.

Lot 7 et 8 : un immeuble composé de deux corps de bâtiment, principalement d'habitations collectives.

Lot 3 : un lot aménagé en accès pour pompiers.

Pour les résidents, le stationnement des véhicules est prévu au sous-sol commun du lotissement, accessible depuis la Route de Burange.

Pour chaque lot (parcelle), la partie graphique du PAP renseigne sur :

1. La surface et le nom du lot (parcelle)
2. La surface constructible brute (minimum et maximum)
3. La surface d'emprise au sol (minimum et maximum)
4. La surface de scellement du sol (minimum et maximum)
5. Le type de toiture
6. Le type, la disposition et le nombre de construction
7. La hauteur des constructions
8. Le nombre de niveaux
9. Le type et le nombre de logements

2.4. La délimitation et la contenance des parcelles

Les limites du Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « Route de Burange » s'implantent sur plusieurs terrains situés au lieu-dit « Route de Burange ». Ce périmètre est renseigné sur le plan « plan de situation » n° 16-692Q83-SIE-1, fourni par le bureau des géomètres officiels GEOLUX G.O. et ayant une contenance de 1.915 m².

La surface des 4 parcelles cadastrales suivantes couvrent l'ensemble de la surface du PAP. Elles sont inscrites au cadastre, Ville de Dudelange, section B de Burange, sous les numéros

- 164/6400
- 164/6401
- 210/5754
- 216/6384

Le périmètre du PAP est réparti en zone « moyenne densité » selon la version de 2003 du PAG en vigueur de la ville de Dudelange.

2.5. Utilisation de sol – Affectations (Définition)

Affectation, disposition des constructions hors sol et mode d'utilisation du sol :

Lot 1 et lot 2 : Chacun de ces deux lots dispose de :

1 maison unifamiliale – Typologie en maison jumelée, avec terrasse et jardin au rez-de chaussée. L'accès piétons de chaque maison se fait au niveau du rez-de-chaussée.

Le mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation « moyenne densité » selon le PAG en vigueur de la ville de Dudelange.

Lot 4 à lot 6 : Chacun de ces trois lots dispose de :

1 maison unifamiliale – Typologie en bande, avec terrasse et jardin au rez-de chaussée. L'accès piétons de chaque maison se fait au niveau du rez-de-chaussée.

Le mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation « moyenne densité » selon le PAG en vigueur de la ville de Dudelange.

Lot 7 et 8 : Chacun de ces deux lots dispose de :

1 immeuble principalement d'habitations collectives. Au rez-de-chaussée, des surfaces destinées aux commerces de proximité et les professions libérales sont autorisés, dans ses zones sous condition :

- qu'ils ne gênent pas l'habitat, que le bâtiment où est tenu l'établissement
- qu'ils comprennent 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.

Le mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation « moyenne densité » selon le PAG en vigueur de la ville de Dudelange.

Le lot 8 dispose d'un accès carrossable au stationnement prévu dans l'immeuble (indiqué dans le plan comme une surface constructible pour construction sous-terrain).

Le Lot 3 dispose d'un accès pour pompiers.

Le sous-sol de tous les lots est commun (indiqué dans le plan comme une surface constructible pour construction sous-terrain).

2.6. Disposition des constructions en sous-sol :

Le sous-sol de tous les lots est commun (indiqué dans le plan comme une surface constructible pour construction sous-terrain).

Le PAP prévoit un seul sous-sol commun pour les terrains avoisinants de la Route de Burange et de la Rue Pierre Theis. Il ne présente aucun recul à la limite de propriété postérieure des lots.

Le sous-sol est à aménager en tant que sous-sol commun pour les lots du côté de la Route de Burange et du côté de la Rue Pierre Theis. L'accès unique au sous-sol est à aménager du côté de la Route de Burange afin d'éviter des flux de véhicules supplémentaires pour le Quartier Brill.

Les limites constructibles en sous-sol sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

Le stationnement privé, les caves, les locaux techniques, les poubelles, les buanderies, ainsi que les espaces de stockage y sont prévus.

Les locaux destinés à un usage utilitaire auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

Le sous-sol des constructions ne peut être désigné comme un niveau plein.

2.7. Degré détaillé d'utilisation du sol

Dégrés d'utilisation du sol suivant les tableaux récapitulatifs en annexe.

2.8. Surface nette des lots, surface construite brute, emprise au sol, surface scellée et les espaces verts privés

Paramètres de la surface nette des lots, de la surface construite brute, de l'emprise au sol, de la surface scellée et des espaces verts privés selon tableau récapitulatif en annexe.

2.9. Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

L'aménagement de places de stationnement à l'intérieur des bâtiments principaux est admissible. Sont à considérer comme minimums :

un emplacement et demi par logement pour les immeubles à logements multiples et les maisons unifamiliales.

Le PAP ne prévoit pas d'emplacements de stationnement sur le domaine public.

2.10. Reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions

De façon à offrir un maximum de flexibilité architecturale au niveau du projet des constructions, ce plan d'aménagement particulier propose des surfaces constructibles minimum et maximum. Les reculs et distances minimum à observer par rapport aux constructions voisines et aux limites de propriété sont renseignés dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Les reculs sont mesurés perpendiculairement dès le nu de la façade.

Récapitulatif des paramètres des constructions et reculs selon le tableau en annexe.

2.11. Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol, hauteurs des constructions, nombre et types de logements

Les hauteurs maximales des constructions à observer sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Récapitulatif des hauteurs selon le tableau en annexe.

2.12. Pentes et formes de toitures

Sont admis : les toitures plates en retrait ou les toits à deux versants d'une pente entre 0° et 45°.

L'étage en retrait ainsi que les combles sous le toit à 2 versants auront une surface maximale de 80 % de l'étage plein au-dessous.

Lorsque le dernier étage est aménagé sous forme de retrait, la hauteur de construction est limitée par le niveau fini de la toiture de l'étage en retrait, acrotère inclus. L'étage en retrait a un retrait minimal de 0,60 m par rapport au niveau inférieur, à l'exception des murs mitoyens.

En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont prescrits sur le pourtour de la terrasse, et peuvent se trouver au-dessus de la hauteur du dernier niveau plein.

Maxima des niveaux finis du sol de l'étage en retrait : 7,50 m

Maxima des niveaux finis de la toiture, acrotère inclus : 12,50 m

Dans le cas des toitures inclinées, la corniche peut être interrompue sur deux tiers de la largeur de la façade. La direction du faîte est indiquée dans la partie graphique du PAP et doit être observée dans le cas des toitures inclinées.

Maxima des hauteurs à la corniche : 7,50 m

Maxima des hauteurs au faîte : 12,50 m

2.13. Mise en œuvre et exécution du présent PAP

Les prescriptions de la partie écrite et de la partie graphique du projet d'aménagement concernant l'aménagement du domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de l'élaboration du projet d'exécution, pour des raisons fonctionnelles techniques, des raisons de sécurité, ainsi que d'accessibilité pour les services de secours.

2.14. ANNEXE : Tableaux récapitulatives des paramètres des constructions et reculs**2.14.1. Degré détaillé d'utilisation du sol (Article 2.6.)**

COS : On entend par coefficient d'occupation du sol, le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CUS : On entend par coefficient d'utilisation du sol, le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux de la construction projetée et la surface totale du terrain à bâtir brut.

Lot	COS	CUS
1	0,43	1,28
2	0,42	1,27
3	0	0
4	0,47	1,41
5	0,63	1,88
6	0,63	1,88
7	0,51	2,06
8	0,47	1,87

2.14.2. Surface nette des lots, surface construite brute, emprise au sol, surface scellée et les espaces verts privés (Article 2.7.)

	Surface terrain à bâtir net (lot)	Surface d'emprise au sol (max)	Surface construite brute (max)	Surface de scellement du sol (max)	Surface espace vert privé	Coefficient de scellement du sol (CSS)
LOT 1	260	111	332	140	120	0,54
LOT 2	261	111	332	140	121	0,54
LOT 3	30	0	0	30	0	1
LOT 4	240	113	338	143	97	0,59
LOT 5	180	113	338	143	37	0,79
LOT 6	187	117	351	148	39	0,79
LOT 7	315	162	648	218	97	0,69
LOT 8	333	156	624	195	138	0,59

Surface en m² donnée à titre indicatif. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles lors d'un mesurage ultérieur.

- Surface nette du lot :** La surface nette du lot est calculée sur la limite de propriété des terrains à bâtir.
- Surface de scellement du sol :** Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins, les terrasses et rampes d'accès.
- Coefficient de scellement du sol :** On entend par coefficient de scellement du sol, le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

2.14.3. Reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions (Article 2.9.)

Récapitulatif des paramètres des constructions et reculs :

Lot	Types de construction	Profondeur (max)	Recul antérieur (min)	Recul postérieur (min)	Recul latéral (min)
1	unifamiliale jumelée	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 2,50 m
2	unifamiliale jumelée	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 2,50 m
3	/	/	/	/	/
4	unifamiliale en bande	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 2,50 m
5	unifamiliale en bande	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 0,00 m
6	unifamiliale en bande	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 0,00 m
7	collectif en bande	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 0,00 m
8	collectif en bande	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 2,50 m

2.14.4. Reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions (Article 2.9.)

De façon à offrir un maximum de flexibilité architecturale au niveau du projet des constructions, ce plan d'aménagement particulier propose des surfaces constructibles minimum et maximum. Les reculs et distances minimum à observer par rapport aux constructions voisines et aux limites de propriété sont renseignés dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Les reculs sont mesurés perpendiculairement dès le nu de la façade.

Récapitulatif des paramètres des constructions et reculs :

Lot	Types de construction	Profondeur (max)	Recul antérieur (min)	Recul postérieur (min)	Recul latéral (min)
1	unifamiliale jumelée	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 2,50 m
2	unifamiliale jumelée	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 2,50 m
3	/	/	/	/	/
4	unifamiliale en bande	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 2,50 m
5	unifamiliale en bande	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 0,00 m
6	unifamiliale en bande	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 0,00 m
7	collectif en bande	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 0,00 m
8	collectif en bande	15 m	voir plan	10 m	0,00 m / 2,50 m

2.14.5. Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol, hauteurs des constructions, nombre et types de logements (Article 2.10.)

Les hauteurs maximales des constructions à observer sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Récapitulatif des hauteurs :

Lot :	Nombre de niveaux (max)	Nombre et type de logement (max)	Hauteur des constructions à la corniche (max)	Hauteur des constructions au faite (max)
1	2+	1	7,5	12,5
2	2+	1	7,5	12,5
3	/	/	/	/
4	2+	1	7,5	12,5
5	2+	1	7,5	12,5
6	2+	1	7,5	12,5
7	2+	4	7,5	12,5
8	2+	4	7,5	12,5
Total		13		